PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune d' **ERGERSHEIM**

REGLEMENT ECRIT

Elaboration PLU le : 02/03/2020
M1 PLU le : 13/11/2025

MODIFICATION N°2 DU PLU

CONSULTATION MRAE

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	
0	12/11/2018	Elaboration	OTE - SIMON Zuzana	ZS		
1	21/02/2019	Elaboration	OTE - SIMON Zuzana	ZS		
2	25/04/2019	PPA2	OTE - SIMON Zuzana	ZS		
3	24/05/2019	Concertation	OTE - SIMON Zuzana	ZS		
4	07/2019	Concertation	OTE - Sonia FACEN	SF	SF	
5	02/2020	Approbation	OTE - Sonia FACEN	SF	SF	

N° AFFAIRE : 17330

URB1

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 27

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA 28

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB 42

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UX 51

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UE 57

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 62

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU 63

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 71

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 79

SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Ergersheim du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67127).
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.

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 ;
  - UAc, secteur des logements collectifs sur le foncier de l'ancienne Abbaye ;
- UB, extensions à dominante résidentielle : pavillonnaires et mixtes ;
- UX, secteur d'activités économiques ;
- UE, équipements publics.

ZONE A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, 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 cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone à urbaniser est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

La zone à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement est :

- 1AU, secteur d'extension à vocation d'habitat.

ZONES AGRICOLES

Peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Dans les zones agricoles, le règlement peut :

- Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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 inconstructible ;
- AC, zone agricole constructible pour les exploitations agricoles ;
- AE, chapelle Notre-Dame d'Altbronn et équipements publics nécessaires à son fonctionnement.

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.

Peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Dans les zones naturelles ou forestières, le règlement peut :

- Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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 ;

AUTRES PERIMETRES

Emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des servitudes d'urbanisme 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 règlement graphique.

Eléments paysagers à protéger

Le code de l'urbanisme permet :

- "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection "

ou

- "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation".

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le règlement graphique sous la forme d'éléments ponctuels ou de secteur par ailleurs décrits dans le rapport de présentation.

Espaces boisés classés

Le code de l'urbanisme permet *de "classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements".*
Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Ils sont délimités sous la forme d'une trame surfacique qui complète le règlement graphique.

Section 3 - Risques à prendre en compte sur le territoire communal

Risque d'inondation

Le territoire de la commune d'Ergersheim est concerné par le champ d'expansion des crues de la Bruche dont le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) est approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 novembre 2019.

La zone inondable est matérialisée par une trame spécifique sur le règlement graphique ; elle correspond aux secteurs soumis aux risques inondation par ruissellement ou débordement. Elle correspond aux zones inondables issues du PPRi de la Bruche.

Aléa retrait-gonflement d'argiles

Le territoire d'Ergersheim est concerné par un niveau d'aléa faible à moyen ; ce risque est cartographié dans le rapport de présentation et les recommandations s'y rapportant sont précisées dans le rapport de présentation.

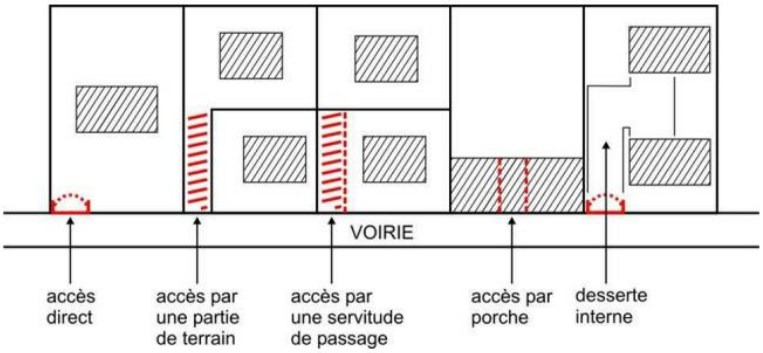
Section 4 - Lexique

ACCES

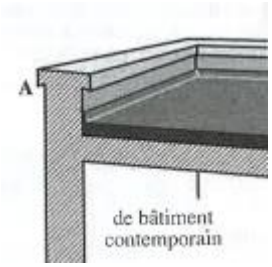
L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire :

- 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



(Source : 7ème édition du Dicobat)

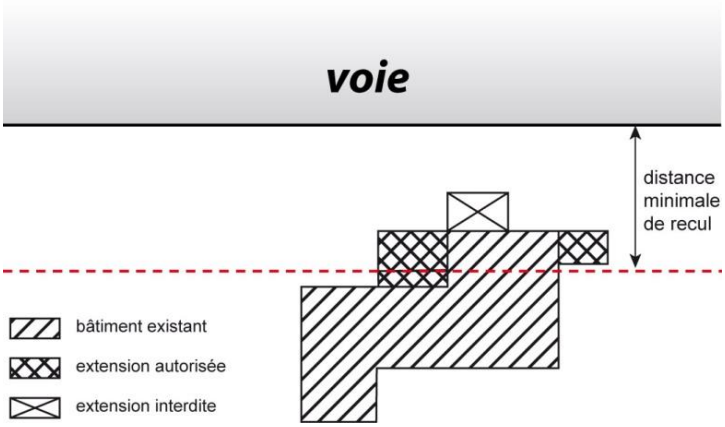
Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

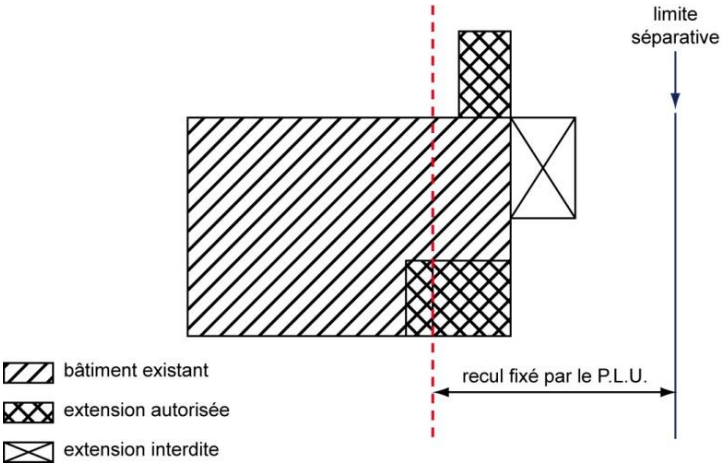
AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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



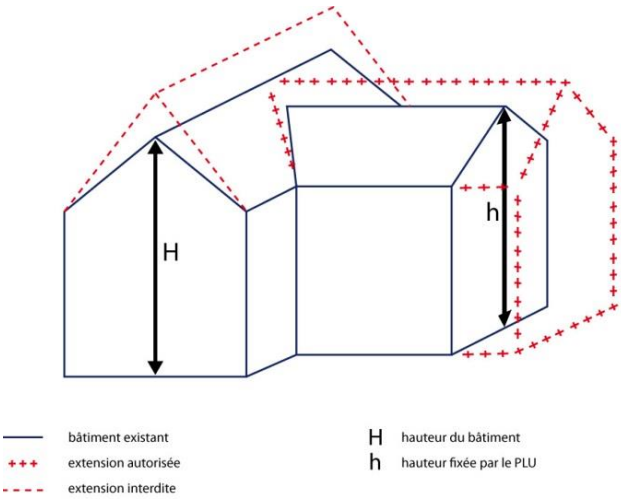
- par rapport à la limite des voies

  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



- 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

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est 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 éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

AUVENT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, au-dessus d'une baie, d'une boutique, etc.

BALCON

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BATIMENT PRINCIPAL

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.

CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le terrain de camping destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le parc résidentiel de loisirs, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit plein ou à claire-voie.

CLOTURE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Tout type d'ouvrage, mur, muret, grille, assemblage de panneaux, etc., ou alignement de végétaux qui marque les limites (l'enceinte) d'un terrain.

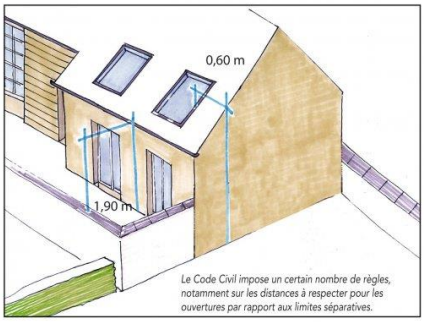
CODE CIVIL

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).

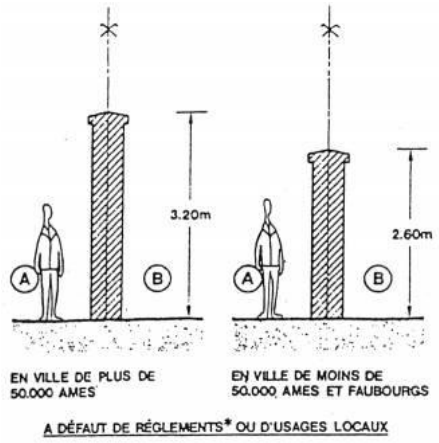


- aux clôtures :

  Le droit de clôturer sa propriété (article 647 du code civil) est un droit facultatif pour le propriétaire.

  Ce droit est imprescriptible.

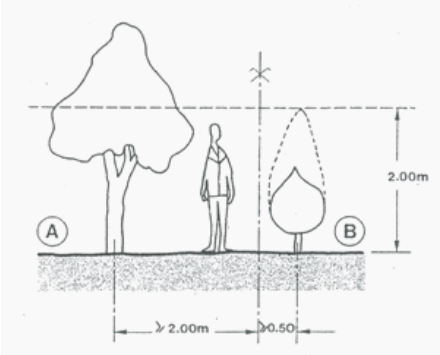
  A défaut de réglementation particulière ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- 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

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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 notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment, …

CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation		
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également : • les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ; • les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; • les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale … Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
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.	Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville…).

Destination et 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.	Cette sous-destination s'appliquent à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa…
Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : • les résidences de tourisme, • les villages résidentiels de tourisme ; • les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	Toute 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	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
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	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
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.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères sont classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

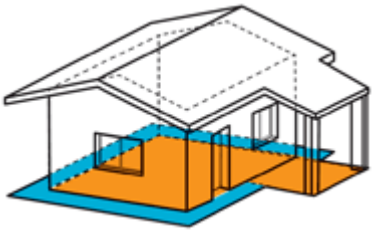
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, …
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées 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"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics.
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	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements 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	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, …

EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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.

FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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.

Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

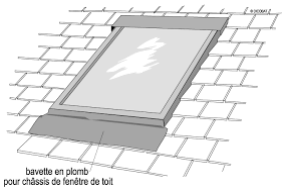
FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

FENETRE DE TOIT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Nom générique des ouvertures préfabriquées à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures (type Velux).



GABARIT

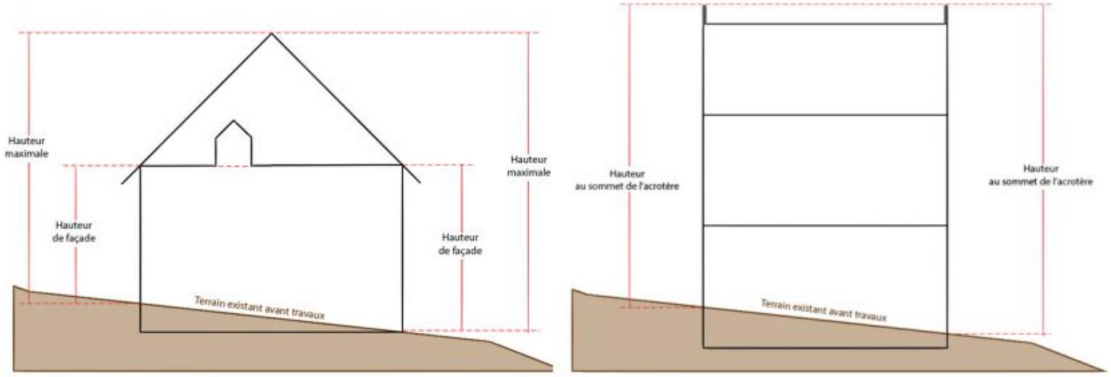
(Source : lexique national de l'urbanisme)

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.

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique.



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

ÎLOT DE PATURAGE

Ensemble des parcelles contiguës d'un même exploitant agricole pour faire paître le bétail.

INSTALLATION TECHNIQUE AGRICOLE

Equipement agricole qui ne constitue pas une construction, ni un bâtiment et qui est nécessaire à la valorisation des espaces de cultures (exemples : équipement d'irrigation, cribs, stations de pompage, etc.)

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

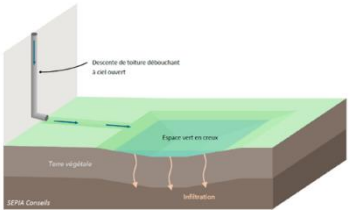
JARDIN DE PLUIE

Les jardins de pluie sont des aménagements paysagers qui permettent de stocker temporairement l'eau de pluie provenant de gouttières ou d'espaces imperméabilisés (cour, parking, …), avant qu'elle ne s'infiltre dans le sol.

Ces aménagements sont de petites dépressions dans le sol, judicieusement dimensionnées et végétalisées, pouvant retenir l'eau sur la parcelle tout en offrant un agrément paysager.

Le principe des jardins de pluie est de gérer les eaux pluviales au plus proche de leur point de chute de manière diffuse, en évitant le recours à des dispositifs enterrés, concentrant l'eau de pluie.

Ci-dessous des schémas de principe de jardin de pluie :

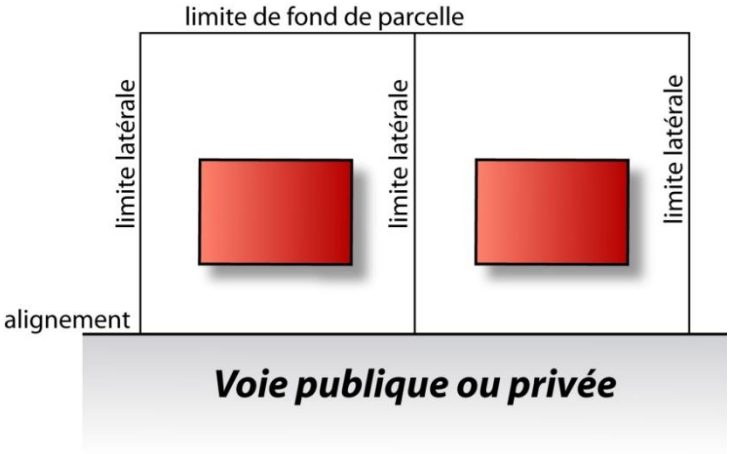


LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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 ;
- les limites de fond de terrain.



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

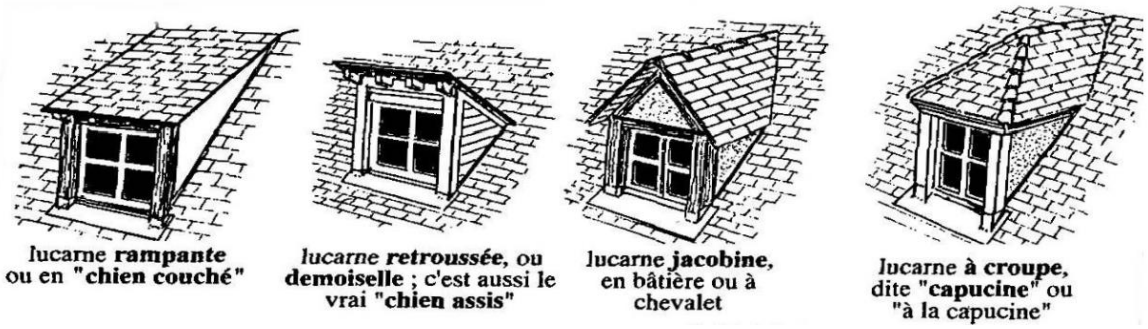
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau,

atelier de réparation, entrepôt d'un commerce et d'un artisan, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel ou agricole, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …
Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

LUCARNE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Fenêtre construite dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux des combles. Une lucarne est en principe composée d'une devanture (la façade), encadrée par deux jambes ou jambages et par un linteau, de deux jouées (les faces latérales) et d'une couverture qui peut être à une, à deux ou à trois pentes.



Exemples de lucarnes

MUR DE SOUTENEMENT

(Source : réponse ministérielle N°13237 – JO du SENAT du 17 décembre 2015)

Un mur de soutènement a pour objet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur la propriété située en contrebas. Il a pour vocation de retenir le terrain naturel et non pas les remblais.

PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

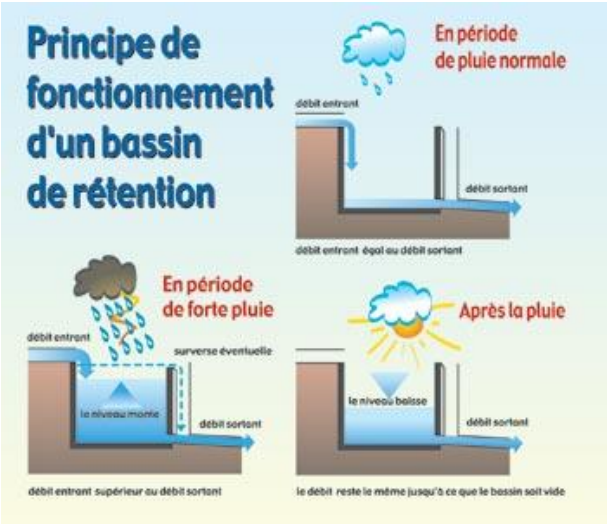
PIGNON

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sou les égouts des pans de toiture.
A l'origine, le pignon ne désignait que la partie de mur triangulaire délimitée par les toitures ; cette partie est aujourd'hui nommée pointe de pignon.

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

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

REZ-DE-VOIRIE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Le rez-de-voirie correspond au niveau de la chaussée ou d'une dalle destinée à la circulation de véhicules.

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 des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

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.
Cette définition recouvre tous les types de voies quel que soit leur statut, public ou privé.

Titre II - Dispositions applicables aux zones Urbaines

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

Le règlement du secteur 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 et notamment les annexes relatives aux risques inondation. Les projets d'installation ou de construction peuvent y être soumis à interdiction, limitation ou prescription.

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 interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante ; Ces activités sont admises sous conditions qu'elles n'induisent pas ou n'augmentent pas de périmètres de réciprocité ;
↳ 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	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Les éoliennes terrestres sont interdites.
↳ 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	Uniquement les constructions artisanales nouvelles du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans les secteurs AOC élargies d'une bande de protection de 5 mètres, identifiés au règlement graphique par une trame :

1.1.1. Les constructions sont interdites à l'exception :

- des annexes à la construction principale ;
- de l'édification de clôtures ;
- des aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes. L'extension des constructions existantes est limitée à 20% d'emprise au sol de l'existant ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers ou des stockages de bois de chauffage ;

1.1.3. Les carrières sont interdites ;

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

Usages et affectations des sols interdites

1.1.5. Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à :

- une construction, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
- des fouilles archéologiques ;
- des compensations hydrauliques ou environnementales ;
- la protection des risques et nuisances ;
- l'entretien et la renaturation des cours d'eau,
- des bassins de rétention des eaux pluviales.

1.1.6. L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;

1.1.7. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

1.1.8. Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;

1.1.9. L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;

1.1.10. Les étangs ;

1.1.11. Les châssis et serres d'une emprise au sol supérieure à 50 m^2;

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

Article 2.1.- **UA** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Dans le cas d'un terrain d'assiette ayant fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard du plan de division pour chaque lot.

2.1.2. Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

2.1.3. 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 ;

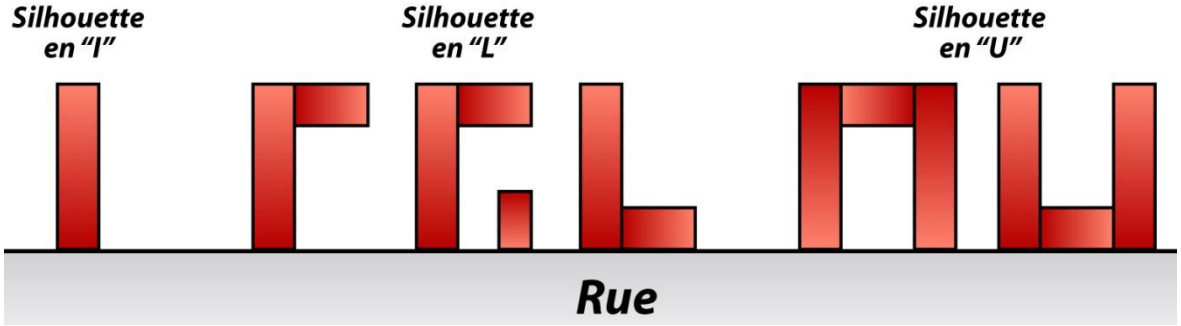
Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.4. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

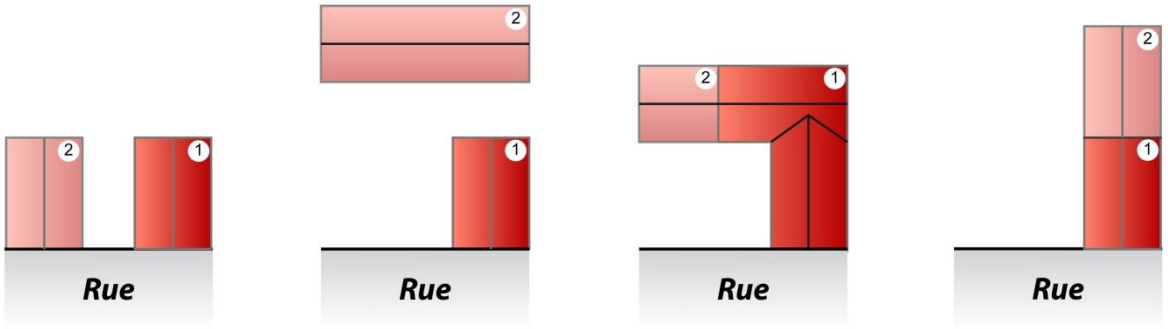
- aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
- à tout point du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,5 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;

Dans toute la zone hors secteur UAc

2.1.5. Le nu de la façade sur rue de la première construction s'implante à l'alignement des voies, en respectant les principes de l'organisation du bâti traditionnel sur la parcelle ;



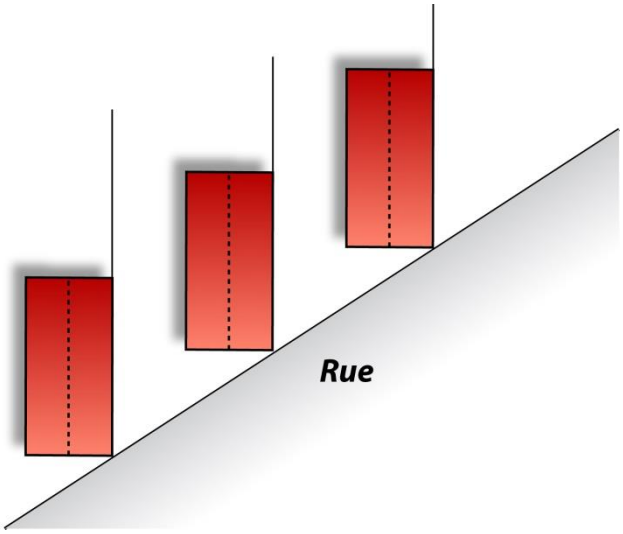
2.1.6. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront soit à l'alignement de la voie, soit dans le prolongement ou à l'arrière de la première construction respectant l'alinéa précèdent ;



① construction existante

② construction projetée

2.1.7. Dans la rue du Puits, en reproduisant le redan existant : au moins un point de la façade avant de la première construction nouvelle doit se placer à l'alignement de la voie ;



<u>Dans le secteur UAc :</u>

2.1.8. Les constructions s'implantent avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

2.1.9. Les dispositions des alinéas 2.1.5 à 2.1.7 ne s'appliquent pas :

- 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 ; 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 ;

2.1.10. L'implantation des annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m^2 et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,5 mètres, est non réglementée ;

2.1.11. Les carports sont interdits à l'alignement des voies. Ils sont implantés en retrait de la construction principale.

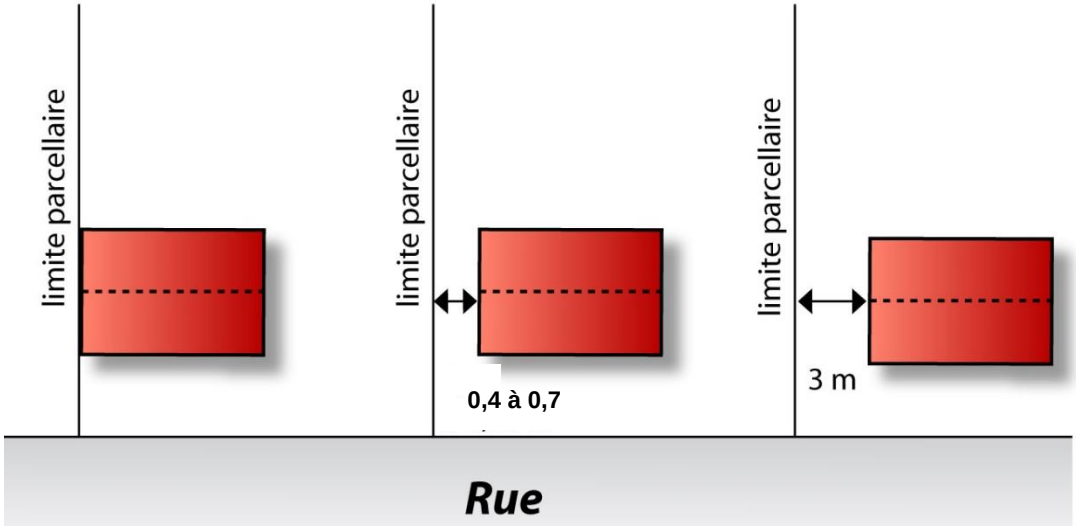
Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.12. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;

2.1.13. Le nu de la façade des constructions situées en 1ère ligne doit s'implanter au moins sur une limite séparative latérale ou avec un recul compris entre 0,4 et 0,7 mètre lorsque celui-ci existe sur la parcelle voisine ;

2.1.14. Le nu de la façade des autres constructions, sauf celles qui ne disposent que d'un accès sur la voie, s'implanteront :

- Soit sur limite séparative ;
- Soit avec un recul compris entre 0,4 et 0,7 mètre ;
- Soit avec un recul minimal de 3 mètres ;

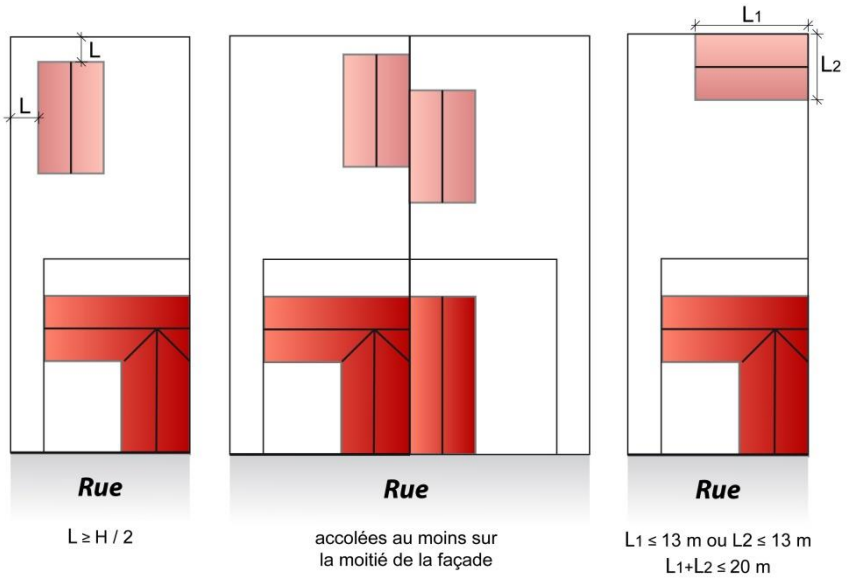


2.1.15. Dans le cas des constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative latérale si leur hauteur hors tout ne dépassent pas 3,5 mètres ;
- Elles peuvent également s'implanter sur limite séparative :
  - soit en respectant les conditions cumulatives suivantes :
    - la longueur de la façade implantée sur la limite séparative latérale soit inférieure ou égale à 13 mètres ;

- la longueur cumulée de l'ensemble des façades implantées sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière n'excède pas 20 mètres ;

- soit en s'adossant au moins sur la moitié de sa façade à une construction voisine contiguë ;



2.1.16. Les dispositions des alinéas 2.1.12 à 2.1.15 ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; 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 travaux d'isolation thermique des façades et des toitures par l'extérieur pour les constructions existantes ;

2.1.17. L'implantation des annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,5 mètres, est non réglementée ;

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.1.18. La distance entre deux constructions à destination d'habitation non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

Emprise au sol

2.1.19. Dans le cas de constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. Dans ce cas les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte ;

Hauteur des constructions

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

Dans l'ensemble de la zone hors secteur UAc :

2.1.21. La hauteur totale des constructions implantées en première ligne est limitée à :

- 12 mètres au faîtage ;

2.1.22. La hauteur totale des constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie est limitée à :

- 9 mètres au faîtage ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

Dans le secteur UAc :

2.1.23. La hauteur hors tout des constructions est limitée à 12 mètres ;

Dans l'ensemble de la zone :

2.1.24. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, …) ;
- 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 ;
- aux travaux d'isolation thermique des toitures.

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

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

2.2.1. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne peut excéder 0,70 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage.

2.2.2. L'alinéa précédent ne s'applique pas aux piscines, ni aux sous-sols enterrés.

2.2.3. Les enrochements ne doivent pas être visibles.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.4. L'isolation par l'extérieur des constructions à pans de bois et des pierres de taille apparentes est interdite ;

2.2.5. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdites ;

2.2.6. Les paraboles, les climatiseurs, les pompes à chaleur ne sont pas admises côté rue ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Dans l'ensemble de la zone hors secteur UAc :

2.2.7. Les toitures des constructions principales situées en première ligne sont à deux pans et pignons, avec un faîtage parallèle au long côté de la construction ;

2.2.8. La pente des toitures des constructions principales situées en première ligne est comprise entre 45° et 52° ;

2.2.9. Les toitures monopentes (avec pente minimum de 15°) sont autorisées pour les extensions ou les parties des constructions principales situées en première ligne si leur l'emprise au sol ne représentent pas plus de 25 m² ;

2.2.10. Les toitures plates, les balcons dans le toit et les volumes d'aspect cubique sont interdits en première ligne ;

2.2.11. 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, …) ;

2.2.12. A l'exception des vérandas, auvents et pergolas, serres, carports, abris de jardins et bâtiments agricoles, la couverture des toitures des constructions est réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles de couleur rouge à brun; l'implantation de dispositifs de récupération d'énergie solaire est cependant admise en dérogation à cette disposition »

2.2.13. En cas d'extension ou de remplacement de la toiture d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ;

2.2.14. Les dispositifs des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ou qui ne soient pas visibles de la rue ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.15. La hauteur du mur de soutènement n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture ;

Clôtures à l'alignement de la voie :

2.2.16. La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau fini du trottoir ou à défaut de la voie publique ;

2.2.17. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;

2.2.18. La disposition de l'alinéa 2.2.17 ne s'applique pas :

- Dans le cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant ;
- Dans le cas de construction d'un mur de clôture attenant aux porches et portes-cochères, dans ce cas la clôture pourra conserver la même hauteur que le porche ou la porte cochère existants ou projetés ;
- Dans le cas de prolongement d'un mur plein existant non conforme sur la parcelle voisine : dans ce cas la clôture pourra conserver la même hauteur que le mur voisin ;

2.2.19. Les porches et les murs de clôtures traditionnels sont à conserver ou à reconstruire dans les dimensions initiales ;

2.2.20. Les clôtures sont constituées soit :

- d'un mur plein réalisé en maçonnerie revêtue d'un enduit ou en grès. La couleur d'enduit est identique à celle de la construction principale ou de son soubassement. Les murs en grès peuvent rester apparents. Les parties en grès travaillé sont laissée apparentes ;
- d'un mur bahut (d'une hauteur maximale de 0,8 mètre), de poteaux et d'un dispositif à claire voie. Les murs bahuts et les poteaux doivent être réalisés en maçonnerie revêtue d'un enduit ou en grès ;

2.2.21. « Les portails sont pleins ou à claire-voie et doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ».

<u>Clôtures sur les limites séparatives</u>

2.2.22. La hauteur des clôtures est mesurée à partir de niveau du terrain naturel ;

2.2.23. La hauteur des clôtures situées le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres ;

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

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols ;

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

2.3.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;

2.3.3. Dans le cas des constructions principales à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie et dans le secteur UAc, au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière doit être réservée à des espaces verts ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

2.3.4. Eaux pluviales :

Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d'un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, …), création de voiries, aménagements, extension d'un bâtiment ou de construction existant(e), construction d'un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, …) ou lors d'une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d'un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est obligatoire.

Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;
3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.

Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.5. Dans les secteurs inondables identifiés sur le règlement graphique, les clôtures doivent être réalisées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;

Article 2.4.- **UA** - 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 à destination d'habitation, le nombre de places exigé doit être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous :

Destination habitation	Nombre de places
• Pour les logements d'une surface de plancher comprise entre 0 et 80 m²	2
• Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 80 m²	3

- Pour les nouvelles constructions, l'une au minimum des deux ou trois places exigées dans le tableau ci-dessus, doit être aménagée à l'extérieur du volume bâti ;
- Les extensions de moins de 30 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
- Pour les nouvelles constructions :
  - pour les opérations de construction de 6 logements et plus, l'aménagement d'une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements est obligatoire en plus des places exigées précédemment ;

2.4.3. Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ;

2.4.4. Il est également exigé un espace de stationnement des vélos, clos et couvert, à raison de 1,50 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure, cet espace peut être intégré à un bâtiment ;

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 aménagée et ouverte à la circulation ;

3.1.3. La largeur minimale des accès est 3 mètres ;

3.1.4. La largeur minimale des accès desservant une opération de 4 logements ou plus est de 4 mètres (hors stationnement)

3.1.5. Tout accès desservant plus de 4 logements devra ~~permettre le~~ prévoir un espace de retournement des véhicules s'il est traité en impasse**.** Dans ce cas, l'accès ne pourra excéder une longueur maximale de 50 mètres.

3.1.6. 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 est la moindre ;

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

3.1.7. Les voies publiques 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 ;

3.2.3. Si les lignes publiques ne sont pas enterrées, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements en cas d'enfouissement des réseaux publics - cette disposition ne s'applique qu'aux nouveaux bâtiments principaux ;

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

3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;

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 au secteur UB

Le règlement du secteur 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 et notamment les annexes relatives aux risques inondation. Les projets d'installation ou de construction peuvent y être soumis à interdiction, limitation ou prescription.

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 interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elle est implantée sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante et à conditions qu'elle n'induit pas ou n'augmente pas le périmètre de réciprocité ;
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher est limitée à 300 m²
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma	X		

	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		X	Les éoliennes terrestres sont interdites.
↳ 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	Uniquement les constructions artisanales nouvelles du secteur de la construction avec une surface de plancher limitée à 300 m²
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans les secteurs AOC élargies d'une bande de protection de 5 mètres, identifiés au règlement graphique par une trame :

1.1.1. Les constructions sont interdites à l'exception :

- des annexes à la construction principale ;
- de l'édification de clôtures ;
- des aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes. L'extension des constructions existantes est limitée à 20% d'emprise au sol de l'existant ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;

1.1.3. Les carrières sont interdites ;

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

Usages et affectations des sols interdites

1.1.5. Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à

- une construction, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
- des fouilles archéologiques ;
- des compensations hydrauliques ou environnementales ;
- la protection des risques et nuisances ;
- à l'entretien et la renaturation des cours d'eau,
- aux bassins de rétention des eaux pluviales.

1.1.6. L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;

1.1.7. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

1.1.8. Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;

1.1.9. L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;

1.1.10. Les étangs ;

1.1.11. Les châssis et serres d'une emprise au sol supérieur à 50 m^2;

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

Article 2.1.- **UB** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Dans le cas d'un terrain d'assiette ayant fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard du plan de division pour chaque lot.

2.1.2. Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

2.1.3. 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 ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.4. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
- à la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,5 mètre de dépassement à partir de 3,5 mètres du niveau fini de la voie, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;

2.1.5. La façade sur rue de la construction principale s'implante :

- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques,
- soit dans l'alignement de la façade sur rue de constructions voisines ;

2.1.6. La façade arrière de la construction principale s'implante en respectant un recul maximal de 25 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ;

2.1.7. Les dispositions des alinéas 2.1.5 et 2.1.6 ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui disposent d'un accès sur cette voie ;
- aux constructions principales édifiées à l'arrière d'une construction implantée en première ligne et qui disposent d'une bande de terrain donnant sur la voie ;
- aux constructions à édifier sur les parcelles desservies par des voies privées ;
- 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 ;

2.1.8. L'implantation des annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,5 mètres, est non réglementée ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.9. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;

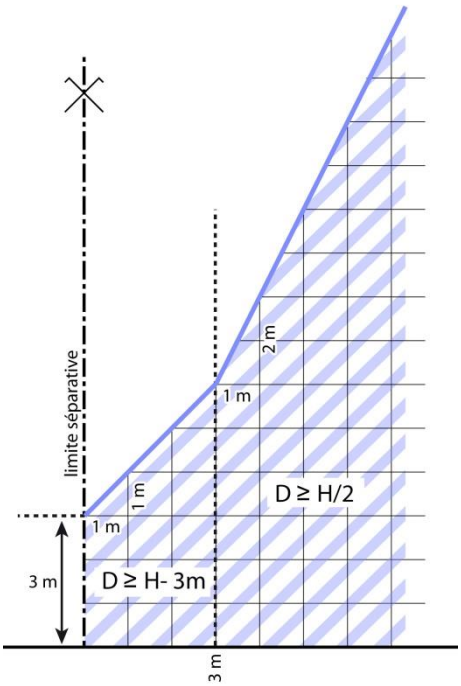
2.1.10. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.1.11. Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative si leur hauteur sur la limite ne dépasse pas 3 mètres :

- et si dans la bande de terrain comprise entre 0 et 3 mètres à compter de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres ;
- Au-delà d'une distance de 3 mètres l'alinéa 2.1.10 s'applique ;

2.1.12. Les constructions peuvent également être implantées sur limite séparative :

- s'il s'agit d'une construction à toit plat dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3 mètres ;
- s'il s'agit de projets de constructions jumelées ou en bande ;
- ou lorsque la construction peut être accolée à un pignon existant en attente implanté sur la limite mitoyenne de la parcelle voisine, sans dépassement dans aucun sens ;



gabarit d'implantation des constructions

2.1.13. Les dispositions des alinéas 2.1.9 et 2.1.10 ne s'appliquent pas :

- 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 travaux d'isolation thermique des façades et des toitures par l'extérieur pour les constructions existantes ;

2.1.14. L'implantation des annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m^2 et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3 mètres, non réglementée ;

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.1.15. Le distance entre deux constructions d'habitation non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

Emprise au sol

2.1.16. L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Dans ce cas les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte ;

Hauteur des constructions

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

2.1.18. La hauteur totale des constructions implantées en première ligne est limitée à :

- 12 mètres au faîtage ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

2.1.19. La hauteur totale des constructions à plus de 8 mètres de l'alignement est limitée à :

- 9 mètres au faîtage ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

2.1.20. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, …) ;
- 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 ;
- aux travaux d'isolation thermique des toitures.

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

2.2.1. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne peut excéder 0,70 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage.

2.2.2. L'alinéa précédent ne s'applique pas aux piscines, ni aux sous-sols enterrés.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.3. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne doivent pas être laissés bruts ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.4. La hauteur des clôtures situées à alignement des voies est mesurée par rapport au niveau fini du trottoir ou à défaut de la voie publique ;

2.2.5. La hauteur des clôtures situées le long des limites séparatives est mesurée à partir de niveau du terrain naturel ;

2.2.6. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres,

2.2.7. La hauteur des murs bahut est limitée à 0,5 mètre ;

2.2.8. La hauteur du mur de soutènement n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture ;

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

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols ;

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

2.3.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;

2.3.3. Au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière doit être réservée à des espaces verts ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

2.3.4. Eaux pluviales :

Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d'un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, …), création de voiries, aménagements, extension d'un bâtiment ou de construction existant(e), construction d'un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, …) ou lors d'une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d'un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est obligatoire.

Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.

Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.5. Dans les secteurs inondables identifiés sur le règlement graphique, les clôtures doivent être réalisées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;

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 à destination d'habitation, le nombre de places exigé doit être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous :

Destination habitation	Nombre de places
• Pour les logements d'une surface de plancher comprise entre 0 et 80 m²	2
• Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 80 m²	3

- Pour les constructions nouvelles, l'une au minimum des deux ou trois places exigées dans le tableau ci-dessus, doit être aménagée à l'extérieur du volume bâti ;
- Les extensions de moins de 30 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
- Pour les opérations de construction de 6 logements et plus, l'aménagement d'une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements est obligatoire en plus des places exigées précédemment ;

2.4.3. Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ;

2.4.4. Il est également exigé un espace de stationnement des vélos, clos et couvert, à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure, cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;

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. 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. La largeur minimale des accès est 3 mètres ;

3.1.5. La largeur minimale des accès desservant une opération de 4 logements ou plus est de 4 mètres (hors stationnement).

3.1.6. Tout accès desservant plus de 4 logements devra prévoir un espace de retournement des véhicules s'il est traité en impasse. Dans ce cas, l'accès ne pourra excéder une longueur maximale de 50 mètres.

3.1.7. 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 est la moindre ;

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

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

Article 3.2.- **UB** - 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 ;

3.2.3. Si les lignes publiques ne sont pas enterrées, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements en cas d'enfouissement des réseaux publics - cette disposition ne s'applique qu'aux nouveaux bâtiments principaux ;

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

3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;

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 3 - Dispositions applicables au secteur UX

Le règlement du secteur 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 et notamment les annexes relatives aux risques inondation. Les projets d'installation ou de construction peuvent y être soumis à interdiction, limitation ou prescription.

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 interdites ou soumises à des conditions particulières

	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			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros			
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		

	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		X	Les éoliennes terrestres sont interdites.
↳ 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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie			
↳ Entrepôt			
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.1. Les carrières sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

1.1.2. Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à

- une construction, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
- des fouilles archéologiques ;
- des compensations hydrauliques ou environnementales ;
- la protection des risques et nuisances ;
- à l'entretien et la renaturation des cours d'eau,
- aux bassins de rétention des eaux pluviales.

1.1.3. L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;

1.1.4. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

1.1.5. Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;

1.1.6. L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;

1.1.7. Les étangs ;

1.1.8. Les piscines ;

1.1.9. Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;

1.1.10. Les châssis et serres ;

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

Article 2.1.- **UX** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Dans le cas d'un terrain d'assiette ayant fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard du plan de division pour chaque lot.

2.1.2. Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

2.1.3. 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 ;

Hauteur des constructions

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

2.1.5. La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres ;

2.1.6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, …) ;
- 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. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne peut excéder 0,70 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage.

2.2.2. L'alinéa précédent ne s'applique pas aux sous-sols enterrés.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.3. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne doivent pas être laissés bruts ;

2.2.4. Les façades latérales ou arrières des constructions, les murs et pignons aveugles, tout comme les bâtiments secondaires sont traités avec le même soin que les façades principales ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.5. Sauf impératif de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 2,5 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux ;

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

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols ;

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

2.3.2. Au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière doit être réservée à des espaces verts ;

2.3.3. Les stockages extérieurs doivent être maqués par une clôture pleine ou un rideau végétal dense ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

2.3.4. Eaux pluviales :

Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d'un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, …), création de voiries, aménagements, extension d'un bâtiment ou de construction existant(e), construction d'un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, …) ou lors d'une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d'un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est obligatoire.

Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.

Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.5. Dans les secteurs inondables identifiés sur le règlement graphique, les clôtures doivent être réalisées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;

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 ;

2.4.2. Les espaces de chargement et déchargement des véhicules doivent être assurés hors du domaine public ;

Section 3 - UX - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **UX** - 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. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation publique automobile afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

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. La largeur minimale des accès est 5 mètres ;

3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ;

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

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

Article 3.2.- **UX** - 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. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;

3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées desservant la parcelle ;

3.2.5. Les réseaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

3.2.6. La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet ;

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 4 - Dispositions applicables au secteur UE

Le règlement du secteur 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 et notamment les annexes relatives aux risques inondation. Les projets d'installation ou de construction peuvent y être soumis à interdiction, limitation ou prescription.

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 interdites ou soumises à des conditions particulières

	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		
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		

	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		X	Les éoliennes terrestres sont interdites.
↳ 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		

1.1.1. Les locaux accessoires destinés au logement de fonction respectent les conditions cumulatives suivantes :

- d'être liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics présente dans la zone ;
- que l'emprise au sol du logement ne dépasse pas 100 m².

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers ;

1.1.3. Les carrières sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

1.1.4. Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à

- une construction, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
- des fouilles archéologiques ;
- des compensations hydrauliques ou environnementales ;
- la protection des risques et nuisances ;
- à l'entretien et la renaturation des cours d'eau,
- aux bassins de rétention des eaux pluviales.

1.1.5. L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;

1.1.6. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;
- Les piscines ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les châssis et serres ;

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

Article 2.1.- **UE** - 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 ;

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

2.2.1. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne peut excéder 0,70 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

2.2.2. L'abattage et le dessouchage des arbres et haies identifiés au titre des éléments de paysage à protéger doivent faire l'objet d'une compensation par une plantation équivalente ; les coupes ou tailles d'entretien sont autorisées ;

2.2.3. La démolition et le changement d'aspect des édifices (bâtiments et clôtures) identifiés au titre des éléments de paysage à protéger sont interdits ;

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

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.1. Dans les secteurs inondables identifiés sur le règlement graphique, les clôtures doivent être réalisées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;

Article 2.4.- **UE** - STATIONNEMENT

2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement 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 est 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 ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

3.2.3. 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 au secteur 1AU

Le règlement du secteur 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. Les projets d'installation ou de construction peuvent y être soumis à interdiction, limitation ou prescription.

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

1.1.1. 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.

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

	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		X	La surface de plancher est limitée à 300 m²
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		

	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		X	Les éoliennes terrestres sont interdites.
↳ 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	Uniquement si elles constituent soit une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction. La surface de plancher est limitée à 300 m²
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans les secteurs AOC élargies d'une bande de protection de 5 mètres, identifiés au règlement graphique par une trame :

1.1.2. Les constructions sont interdites à l'exception de l'édification de clôtures ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.3. Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;

1.1.4. Les carrières sont interdites ;

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

Usages et affectations des sols interdites

1.1.6. Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à

- une construction, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
- des fouilles archéologiques ;
- des compensations hydrauliques ou environnementales ;
- la protection des risques et nuisances ;

1.1.7. L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;

1.1.8. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

1.1.9. Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;

1.1.10. L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;

1.1.11. Les étangs ;

1.1.12. Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;

1.1.13. Les châssis et serres d'une emprise au sol supérieur à 50 m^2;

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

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

2.1.1. Dans le cas d'un terrain d'assiette ayant fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard du plan de division pour chaque lot.

2.1.2. Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.3. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
- à la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,5 mètre de dépassement à partir de 3,5 mètres du niveau fini de la voie, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;

2.1.4. Une construction principale s'implante en respectant un recul compris entre 3 et 8 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

2.1.5. L'implantation des annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m^2 et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3 mètres, est non réglementée

2.1.6. Les carports et garages s'implantent soit à l'alignement des voies soit en recul de celles-ci ;

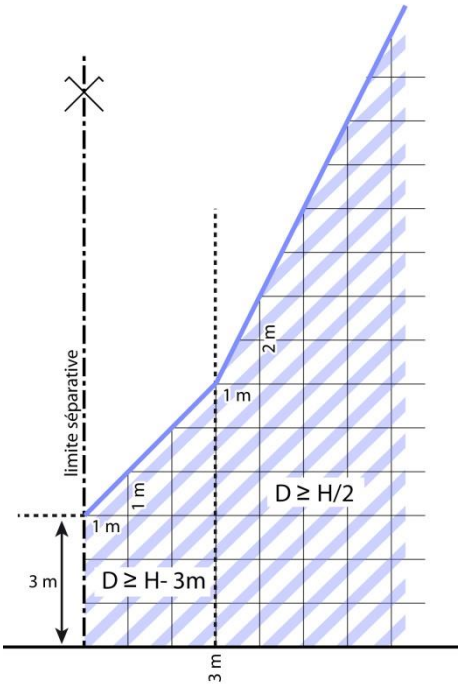
Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.7. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;

2.1.8. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

2.1.9. Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative si leur hauteur sur la limite ne dépasse pas 3 mètres :

- et si dans la bande de terrain comprise entre 0 et 3 mètres à compter de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres ;
- Au-delà d'une distance de 3 mètres l'alinéa 2.1.7. s'applique ;



gabarit d'implantation des constructions

2.1.10. Les constructions peuvent également être implantées sur limite séparative :

- s'il s'agit d'une construction à toit plat dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3 mètres ;
- s'il s'agit de projets de constructions jumelées ou en bande ;

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.1.11. Le distance entre deux constructions d'habitation non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

Emprise au sol

2.1.12. L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Dans ce cas les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte ;

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 :

- 12 mètres au faîtage ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 11 mètres pour les constructions comprenant un attique à condition de respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux façades

2.1.15. La hauteur totale des carports et garages isolés est limitée à 3 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, …) ;

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

2.2.1. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne peut excéder 0,70 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage.

2.2.2. L'alinéa précédent ne s'applique pas aux piscines, ni aux sous-sols enterrés.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.3. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne doivent pas être laissés bruts ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.4. La hauteur des clôtures situées en alignement des voies est mesurée par rapport au niveau de la voie publique ;

2.2.5. La hauteur des clôtures situées le long des limites séparatives est mesurée à partir de niveau du terrain naturel ;

2.2.6. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;

2.2.7. La hauteur des murs bahut est limitée à 0,5 mètre ;

Caractéristiques architecturales des toitures

2.2.8. Les toitures plates non accessibles (hors utilisation en terrasse) des constructions principales devront être végétalisées.

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

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols ;

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

2.3.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;

2.3.3. Au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière doit être réservée à des espaces verts ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

2.3.4. Eaux pluviales :

Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d'un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, …), création de voiries, aménagements, extension d'un bâtiment ou de construction existant(e), construction d'un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, …) ou lors d'une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d'un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est obligatoire.

Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.
Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment.

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 à destination d'habitation, le nombre de places exigé doit être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous :

Destination habitation	Nombre de places
• Pour les logements d'une surface de plancher comprise entre 0 et 80 m²	2 dont une minimum doit être aménagée à l'extérieur du volume bâti
• Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 80 m²	3 dont une minimum doit être aménagée à l'extérieur du volume bâti

- Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ;

2.4.3. Il est également exigé un espace de stationnement des vélos, clos et couvert, à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure, cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;

2.4.4. Il est obligatoire de réaliser une place de stationnement public par tranche de 3 logements programmés en habitat individuel et collectif, regroupé en poches de stationnement d'au moins 4 places.

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 ;

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. La largeur minimale des accès est 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 est la moindre ;

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

3.1.5. Les voies publiques 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 doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

3.2.4. 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 ;

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 et notamment les annexes relatives aux risques inondation. Les projets d'installation ou de construction peuvent y être soumis à interdiction, limitation ou prescription.

Section 4 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 4.1.- **A** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

4.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entrainant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;

4.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone hors secteur AE :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, compatible avec l'activité agricole, pastorale ou forestière. Les éoliennes terrestres sont interdites ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;
- des constructions nécessaires à l'exploitation agricole suivantes :
  - un abri de pâture par îlot de pâture et à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
  - les châssis et serres nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - les installations techniques agricoles ;

Dans le secteur AC :

- des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - permettre le logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité de l'exploitation, la surface plancher est limité à 150 m² pour un logement et 300 m² pour les deux logements cumulés ;
  - être implantées à moins de 60 mètres d'un bâtiment agricole de l'exploitation ;
- des constructions à destination de commerce et activité de service nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le secteur AE :

- les constructions à destination d'équipements publics nécessaires au fonctionnement de la chapelle Notre-Dame d'Altbronn dans les limites fixées en section 2-A ;

4.1.3. Les constructions ne doivent pas compromettre l'activité agricole, la sauvegarde des espaces naturels ou la qualité paysagère du site.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

4.1.4. Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

4.1.5. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui sont liés à
  - une construction, une activité, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
  - l'entretien et la renaturation des cours d'eau,
  - des bassins de rétention des eaux pluviales.

Section 5 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1.1. Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Article 5.2.- **A** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.2.1. 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 ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

5.2.2. Le nu de la façade des constructions nécessaires à l'exploitation agricole doit respecter un recul minimum :

- de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD30 ;
- de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD45 et de la RD 118 ;
- de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies et chemins publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

5.2.3. Le nu de la façade des autres constructions doit respecter un recul minimum :

- de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD30 ;
- de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD45 et de la RD 118 ;
- de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies et chemins publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

5.2.4. Les dispositions des alinéas 5.2.2 et 5.2.3 ne s'appliquent pas 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

Dans le secteur AC

5.2.5. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

Emprise au sol

Dans le secteur AC :

5.2.6. L'emprise au sol des extensions mesurées est limitée à 30 m^2 par unité foncière

5.2.7. L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 30 m^2 par unité foncière pour les habitations existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ;

Dans le secteur AE

5.2.8. L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m² ;

Hors secteur AC :

5.2.9. L'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;

5.2.10. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 50 m² ;

Hauteur des constructions

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

Dans secteur AC :

5.2.12. La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et à leurs activités liées est limitée à 10 mètres hors tout ;

5.2.13. La hauteur maximale des constructions principales à destination de logement est fixée à :

- 9 mètres au faîtage ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

5.2.14. La hauteur maximale des constructions d'annexes à une construction principale à destination de logement est limitée à 3,5 mètres hors tout ;

Hors secteur AC :

5.2.15. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres hors tout ;

Dans toute la zone :

5.2.16. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques agricoles et aux superstructures reconnus indispensables à l'activité agricole et de faible emprise au sol ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, …) ;
- aux aménagements, transformations et reconstruction à l'identique des constructions existantes non conformes aux prescriptions des alinéas précédents, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

Article 5.3.- **A** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.3.1. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne peut excéder 0,70 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.2. La hauteur des clôtures est mesurée à partir de niveau du terrain naturel ;

5.3.3. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

5.3.4. L'abattage et le dessouchage des arbres et haies identifiés au titre des éléments de paysage à protéger doivent faire l'objet d'une compensation par une plantation équivalente ; les coupes ou tailles d'entretien sont autorisées ;

5.3.5. La démolition et le changement d'aspect des édifices (bâtiments et clôtures) identifiés au titre des éléments de paysage à protéger sont interdits ;

Article 5.4.- **A** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

5.4.1. Les clôtures doivent être réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune ;

5.4.2. Dans les secteurs inondables identifiés sur le règlement graphique, les clôtures doivent être réalisées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;

Article 5.5.- **A** - STATIONNEMENT

5.5.1. 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 6 - A - Equipements et réseaux

Article 6.1.- **A** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

6.1.2. Aucun nouvel accès individuel ne peut être créé sur une route départementale ;

6.1.3. Les accès admis hors agglomération sur les routes départementales pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public ;

Article 6.2.- **A** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

6.2.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;

6.2.2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier doit préalablement être autorisé et réalisé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur ;

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

6.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;

6.2.4. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur ;

Titre IV - Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières

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 et notamment les annexes relatives aux risques inondation. Les projets d'installation ou de construction peuvent y être soumis à interdiction, limitation ou prescription.

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 :

1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entrainant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;

1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, compatible avec l'activité agricole, pastorale ou forestière. Les éoliennes terrestres sont interdites ;
- des constructions nécessaires à l'exploitation agricole suivantes :
  - un abri de pâture par îlot de pâture et à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
  - les installations techniques agricoles ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions principales existantes à destination d'habitation ainsi que l'édification d'annexe à chacune des constructions principales dans les limites fixées en section 2-N ;

1.1.3. Les constructions ne doivent pas compromettre l'activité agricole, la sauvegarde des espaces naturels ou la qualité paysagère du site.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.4. Toutes les activités non spécifiées au préalable et non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

1.1.5. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

Dans toute la zone :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;

- des affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à
  - une construction, une activité, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
  - l'entretien et la renaturation des cours d'eau,
  - des bassins de rétention des eaux pluviales.

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 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 ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.2. Le nu de la façade des constructions doit respecter un recul minimum :

- de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD30 ;
- de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD45 et de la RD 118 ;
- de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies et chemins publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

2.1.3. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas 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

2.1.4. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

Emprise au sol

2.1.5. L'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;

2.1.6. L'extension des constructions à destination d'habitation existantes est limitée à 20% de l'emprise au sol existant avant travaux ;

2.1.7. L'emprise au sol cumulée des annexes à une construction à destination d'habitation est limitée à 30 m² ;

2.1.8. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 50 m² ;

Hauteur des constructions

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

2.1.10. La hauteur maximale des constructions d'annexes à une construction principale à destination de logement est limitée à 3,5 mètres hors tout ;

2.1.11. La hauteur maximale des abris de pâture est limitée à 4 mètres hors tout ;

2.1.12. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, …) ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions des alinéas précédents, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

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

2.2.1. L'affouillement et l'exhaussement du sol ne peut excéder 0,70 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.2. L'isolation par l'extérieure des constructions à pans de bois et des pierres de taille apparentes est interdite ;

2.2.3. Les couleurs de façades et de soubassements sont choisies afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain, les couleurs vives sont interdites ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.4. Les toitures des constructions principales sont à deux pans et pignons, avec un faîtage parallèle au long côté de la construction ;

2.2.5. La pente des toitures des constructions principales est supérieure à 45° ;

2.2.6. Les toitures monopentes (avec pente minimum de 7%) sont autorisées pour les extensions si leur l'emprise au sol ne représentent pas plus de 25 m² ;

2.2.7. 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, …) ;

2.2.8. A l'exception des vérandas et auvents, la couverture des toitures en pente des constructions est réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles de couleur rouge ou rouge-nuancé ; l'implantation de panneaux ou tuiles solaires (thermiques ou photovoltaïques) est cependant admise en dérogation à cette disposition ;

2.2.9. En cas d'extension ou de remplacement de la toiture d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.10. La hauteur des clôtures est mesurée à partir de niveau du terrain naturel ;

2.2.11. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

2.2.12. L'abattage et le dessouchage des arbres et haies identifiés au titre des éléments de paysage à protéger doivent faire l'objet d'une compensation par une plantation équivalente ; les coupes ou tailles d'entretien sont autorisées ;

2.2.13. La démolition et le changement d'aspect des édifices (bâtiments et clôtures) identifiés au titre des éléments de paysage à protéger sont interdits ;

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

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.1. Les clôtures doivent être réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune ;

2.3.2. Dans les secteurs inondables identifiés sur le règlement graphique, les clôtures doivent être réalisées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;

Article 2.4.- **N** - 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 - N - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.1.1. Aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- **N** - 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 ;

3.2.2. 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'assainissement

3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;

3.2.4. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur ;