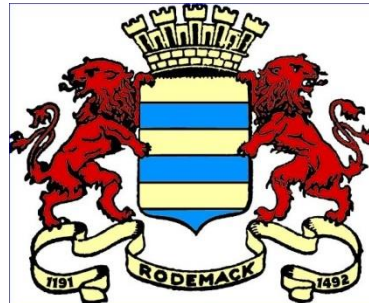




PLAN LOCAL D'URBANISME DE RODEMACK

REGLEMENT

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 16/03/2023

A Rodemack, le 17/03/2023
M. Olivier KORMANN, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr



Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
Section 1 - Champ d'application territorial du règlement	6
Section 2 - Division du territoire en zones	6
Section 3 - Risques à prendre en compte sur le territoire communal	9
Section 4 - Lexique	11
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 29
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	30
Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	30
Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	32
Section 3 - UA - Equipements et réseaux	37
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	39
Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	39
Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
Section 3 - UB - Equipements et réseaux	45
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE	47
Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	47
Section 2 - UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
Section 3 - UE - Equipements et réseaux	49
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UP	50
Section 1 - UP - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	50
Section 2 - UP - Equipements et réseaux	52
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 53
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU	54
Section 1 - 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	54
Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux	59
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 2AU	61
Section 1 - 2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	61



TITRE IV -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
Section 1 - A -	Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	64
Section 2 - A -	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65
Section 3 - A -	Equipements et réseaux	67
TITRE V -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	69
Section 1 - N -	Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	70
Section 2 - N -	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	71
Section 3 - N -	Equipements et réseaux	75



Titre I - Dispositions générales



Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RODEMACK du département de Moselle (n° INSEE : 57588).

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

De plus, les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (liste et cartographie en annexe du PLU) affectant l'occupation du sol.

Section 2 - Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines

Sont classés en zone urbaine :

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

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

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

- UA – centres anciens ;
- UB – secteurs de développement récent ;
 - UB1 : avec des règles particulières d'implantation par rapport aux voies ;
 - UB2 : lotissement "Les jardins du Castel" ;
- UE – équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- UP – secteur patrimonial de la citadelle.

Les zones à urbaniser

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

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

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



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

- 1AU : secteurs de développement de l'habitat :
 - 1AU1 – secteur de Faulbach ;
 - 1AU2 – extension du lotissement "Les jardins du Castel" ;
- 2AU : secteurs destinés au développement de l'habitat pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones agricoles

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

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

- A.

Les zones naturelles et forestières

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

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

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

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

- N ;
- NE : station d'épuration ;
- NJ : jardins en périphérie du village ;
- NX : secteur d'implantation d'une activité artisanale.



Les autres périmètres

Les emplacements réservés

Les emplacements traduisent spatialement l'engagement de programmer et de définir la réalisation de certains équipements et aménagements projetés sur le territoire en identifiant clairement les terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur. En effet, l'inscription comme emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain, bâti ou non, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec la destination projetée.

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.

Les éléments de paysage 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 de paysage à protéger sont localisés sur le règlement graphique sous la forme d'éléments ponctuels ou de trame. Ils correspondent à des arbres remarquables ou aux zones humides à préserver.

Les 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 superposée à la délimitation des zones sur le règlement graphique.



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

La commune de Rodemack est concernée par les risques suivants :

- Le risque sismique ;
- Le risque nucléaire lié à la proximité de la centrale nucléaire de production d'électricité de Cattenom ;
- Le risque d'inondation lié aux crues du Faulbach ;
- Le risque de mouvements de terrain, liés à des glissements de terrain et des cavités souterraines ;
- L'aléa retrait-gonflement d'argiles ;
- Le risque lié au radon.

Article 3.1. - Risque sismique

Le territoire de la commune de Rodemack est soumis à un risque sismique de niveau très faible (niveau 1).

Article 3.2. - Risque nucléaire

La commune de Rodemack s'inscrit à l'intérieur du rayon de 5 km autour de la centrale correspondant au périmètre d'évacuation de la population en cas d'accident nucléaire majeur.

Article 3.3. - Risque d'inondation

Le territoire de la commune de Rodemack est concerné par le champ d'expansion des crues du Faulbach, affluent de la Boler.

La délimitation de la zone inondable est issue de l'atlas des risques d'inondation ; elle figure sur un plan en annexe du PLU et est matérialisée par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Dans les zones inondables ainsi délimitées, les dispositions du PGRI Rhin s'appliquent aux terrains concernés :

- Dans les secteurs à aléa fort et très fort :

Dans toutes les zones, toute nouvelle construction est interdite. Les extensions limitées à 20 m² pour les habitations existantes et à 20% de l'emprise au sol existante pour les autres bâtiments peuvent être autorisées sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du bâtiment. La cote du plancher du premier niveau de ces extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité de 0,30 m ;
- Dans les secteurs à aléa faible ou moyen :
 - Dans les zones déjà urbanisées au sens du PGRI¹ : les constructions, à l'exception des établissements sensibles, peuvent être autorisées sous réserve de respecter la CPHE assortie d'une marge de sécurité de 0,30 m ;
 - En dehors des zones déjà urbanisées et dans les zones naturelles et agricoles : toute nouvelle construction (sauf les constructions nécessaires à l'activité agricole) est interdite. Les extensions limitées à 20 m² pour les habitations existantes et à 20% de l'emprise au sol existante pour les autres bâtiments peuvent être autorisées. La cote du plancher du premier niveau de ces extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité de 0,30 m ;

¹ Le caractère urbanisé ou non d'un espace s'apprécie au regard de la réalité physique de l'occupation du sol.



- Dans l'ensemble des zones :
 - Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux ;
 - Les piscines doivent être délimitées par des balises visibles lors d'une crue
 - Les remblais doivent être strictement limités.

Les dispositions du Porter à Connaissance "AZI Boler", annexé au PLU, sont par ailleurs applicables.

Article 3.4. - Risque de mouvements de terrain

Ce risque est lié :

- à des possibilités de glissement de terrain au lieudit Alterbusch (au Nord du chemin de la Glèbe) ;
- à la présence de 2 caves troglodytes.

L'emprise des 2 caves troglodytes est matérialisé par une trame au plan de zonage. Il appartient aux pétitionnaires de vérifier l'absence de risque d'effondrement préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Article 3.5. - Aléa retrait-gonflement d'argiles

La commune de Rodemack est concernée par un niveau d'aléa faible à fort ; ce risque est cartographié dans le rapport de présentation et en annexe au PLU.

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

Article 3.6. - Radon

La commune de Rodemack est classée en catégorie 1 (faible) pour son potentiel radon (voir rapport de présentation).

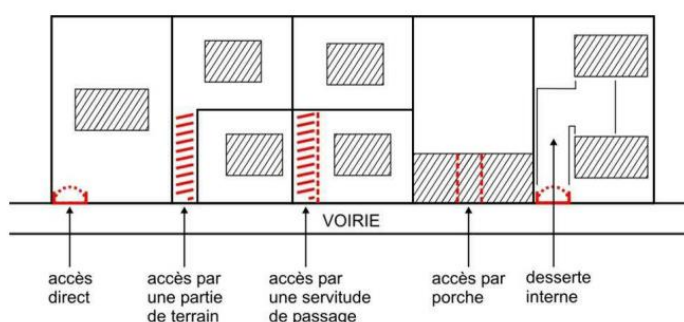
Conformément à l'article D.1333-32 et suivants du Code de la santé publique, les établissements d'enseignement, y compris les bâtiments d'internat et les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires ont une obligation de mesurage de l'activité volumique en radon suivi d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition.

Section 4 - Lexique

Accès

Espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond au linéaire :

- de façade du terrain, il s'agit d'un accès de type portail ;
- de l'espace ouvert, il s'agit de la bande de terrain ou de la servitude de passage ;
- de façade de la construction, il s'agit d'un accès de type porche ;



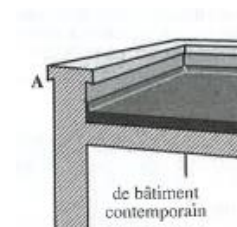
Une servitude de passage permet d'emprunter une propriété privée pour gagner un terrain enclavé. Elle peut être considérée comme un "accès".

Acrotère

(Source : Dicobat 7ème édition)

Socle disposé aux extrémités et au sommet d'un fronton, au faîte et aux extrémités des rampants ou d'un pignon.

Muret en partie sommitale de la façade située au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.



Affouillement et exhaussement, déblai/remblai

Affouillement et exhaussement : modification volontaire du niveau du terrain naturel par déblai (en cas d'affouillement) ou remblai (en cas d'exhaussement).

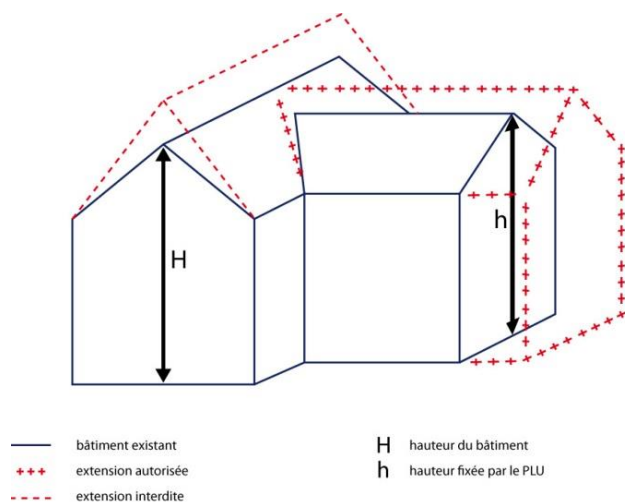
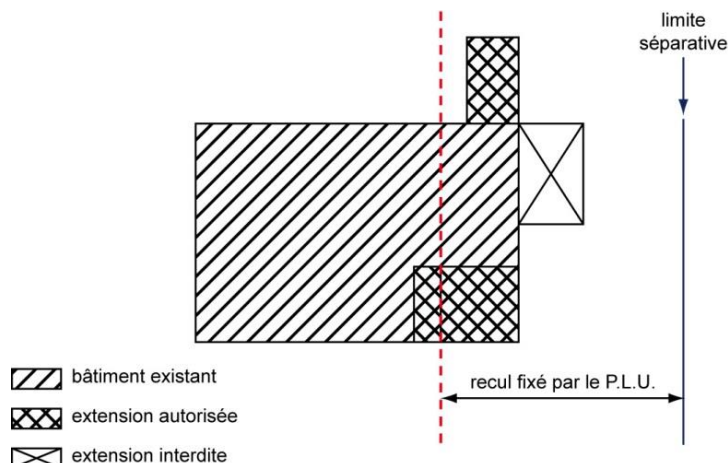
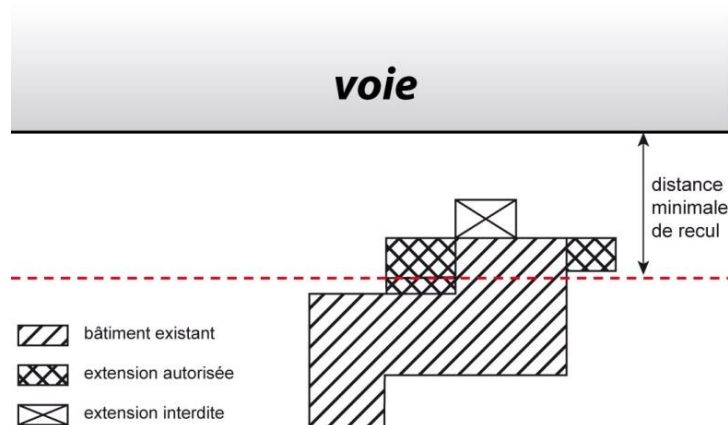
Déblai : terre ou gravats extrait par creusement de fouilles, ou terres en excès après nivellement d'un terrain.

Remblai : terre ou gravats rapportés et compactés pour surélever une partie de terrain, combler une déclivité, épauler le pied d'un mur, ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement.



Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de l'implantation d'une construction :

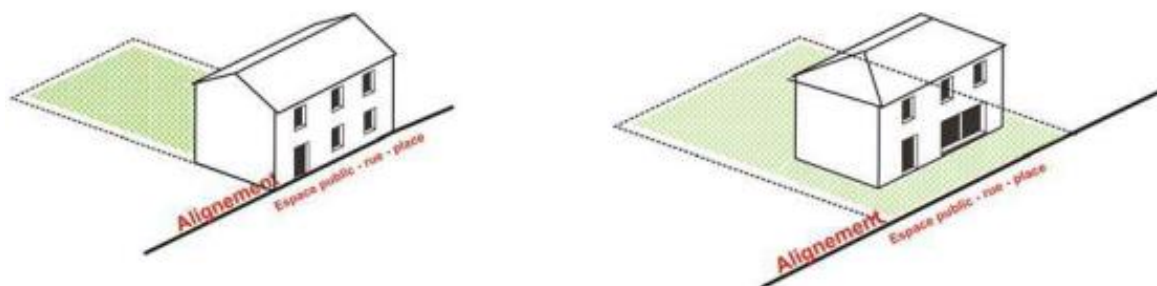


- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'une construction existante (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie
- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire de la construction existante (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative
- par rapport à la hauteur
toute surélévation de la construction existante (ou partie de la construction) au-delà de la hauteur la plus importante de la construction existante



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 (hors sentier piétonnier ou piste cyclable).

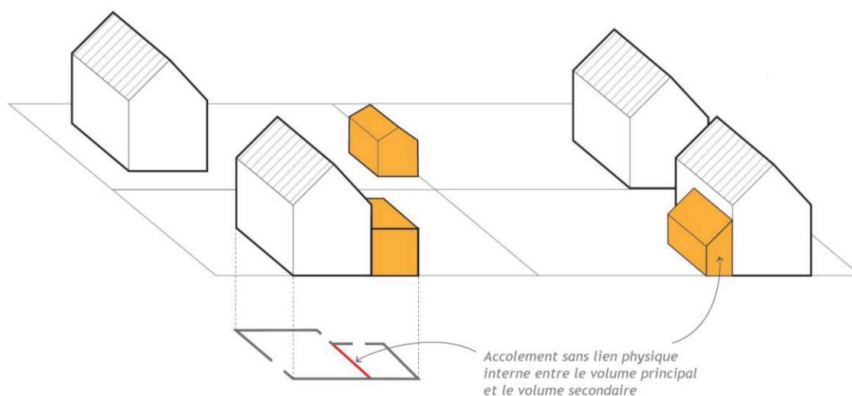


Annexe

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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



Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local pour l'entreposage des poubelles, une piscine, ...



Auvent/Marquise

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

Marquise : auvent vitré au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai

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.

Bâtiment

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol.

Camping

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

Carport

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





Châssis et serre

Châssis : panneau mobile garni de verre ou de matière plastique transparente que l'on place sur un cadre fixé au sol. Ce cadre porte le nom de coffre s'il est en bois ou celui de bache s'il est maçonné, mais, dans le langage courant, le terme de châssis désigne l'ensemble coffre et panneau vitré.

(Source : Larousse agricole 2002)



Serre : construction translucide, destiné aux cultures horticoles ou potagères et qui peut nécessiter un système de chauffage.

(Source : 7ème édition du Dicobat)



Claire-voie

Eléments non jointifs assemblés de manière à laisser passer le jour

Clôture

(Arrêts du Conseil d'Etat des 21 juillet 2009, 26 mai 2014, 01 juin 2018)

Ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété, quel que soit son emplacement sur la parcelle concernée et quelle que soit sa nature.



Règlement

Dispositions générales

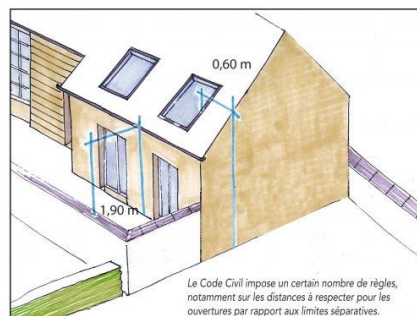
Code civil

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

- au droit de vue :

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

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

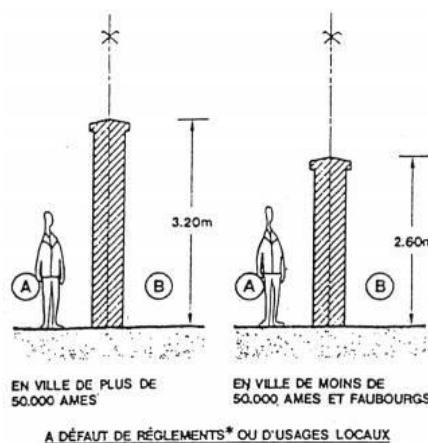


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

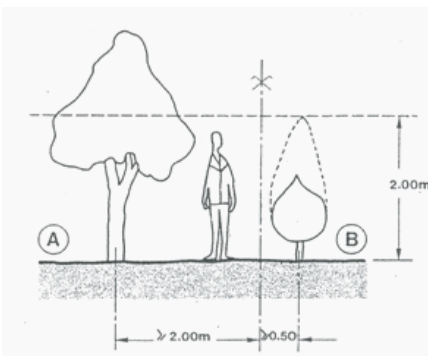
A défaut de réglementation particulière (caractéristiques des clôtures fixées par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

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

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





Construction

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

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut pas rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferies, éoliennes, postes de transformation, canalisations...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

Construction principale

C'est la construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou la construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

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.

Cours d'eau

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

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.



Règlement

Dispositions générales

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
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.
- 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 ou les résidences seniors, ...). 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).



Destination et sous-destination	Définition	Exemples
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...).
- 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'applique 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...
- Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Cette sous-destination s'applique aux constructions qui assurent des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts comprenant les prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.
- Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	



Règlement

Dispositions générales

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
- 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.
Équipements 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, services 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	Équipements 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 professionnel et technique, 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 seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".



Destination et sous-destination	Définition	Exemples
- 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.
- 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 destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	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, ...

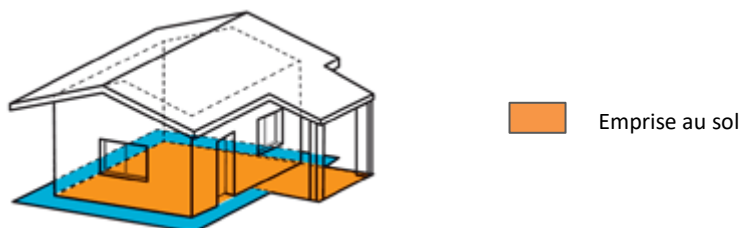


Emprise au sol

(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.

Les surfaces des piscines et bassins de tout type, enterrés ou hors-sol, couverts ou découverts sont prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Le sous-sol partiellement enterré en raison de la pente du terrain et ouvert de plain-pied sur l'aire de dégagement est pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol. La partie enterrée est exclue du calcul de l'emprise au sol.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes sont également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol. Il en est de même pour les rampe d'accès ascendantes ou descendantes.

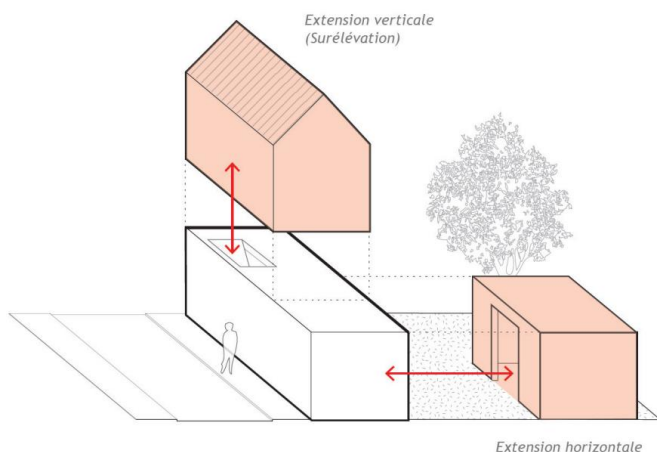
Extension

(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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.





Façade

(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. Les escaliers extérieurs ne sont pas en revanche pas pris en compte.

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.

Par extension, pour l'application du présent règlement, le nu de la façade correspond également au plan vertical délimité par deux poteaux soutenant une toiture, en l'absence de façade.

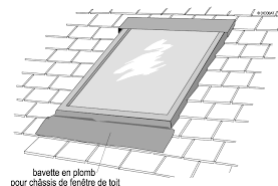
Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, ou d'un pan de toiture et d'une façade.

Fenêtre de toit

(Source : 7ème édition du Dicobat)

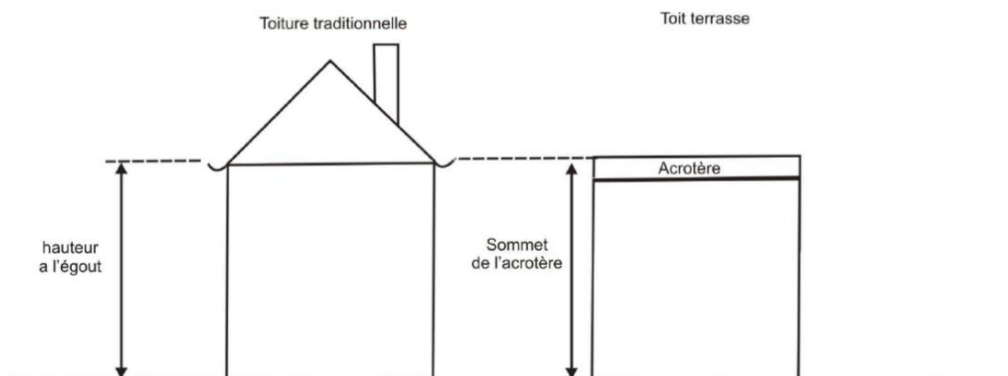
Nom générique des ouvertures préfabriquées à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures (type Velux).



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 soit à l'égout de la toiture, soit au faîtage de la construction, soit au sommet de l'acrotère.



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



Règlement

Dispositions générales

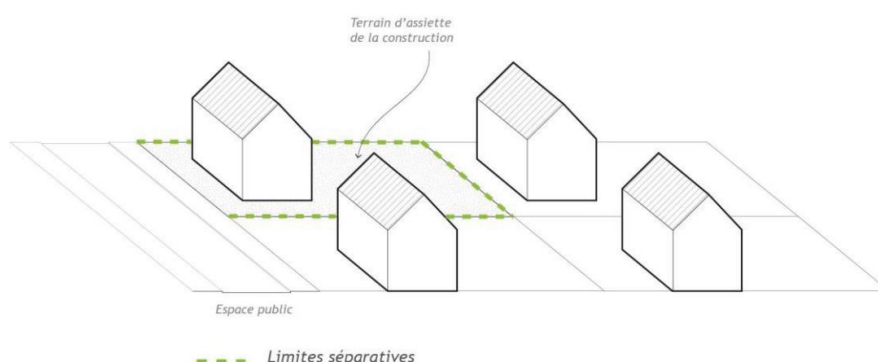
Installation

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...) et les clôtures entrent dans le champ de cette définition.

Limites séparatives

(Source : lexique national de l'urbanisme)

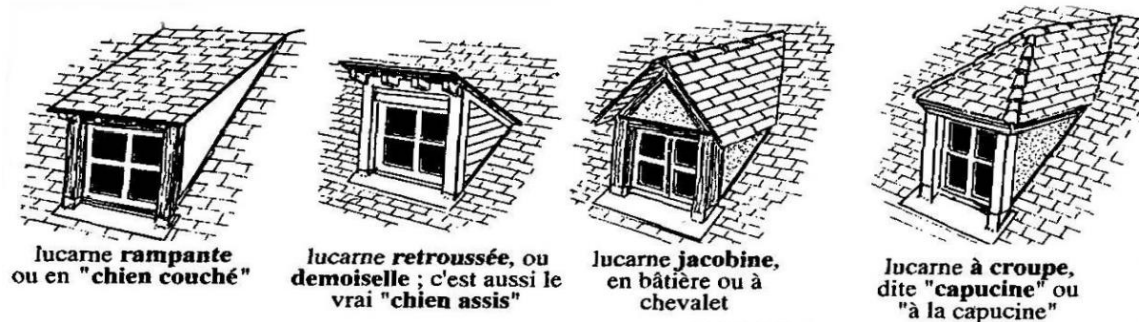
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus, dès lors qu'il ne s'agit pas de voies ou d'emprises publiques.



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 jambages 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 les plus courantes



Opération d'aménagement d'ensemble

L'aménagement "d'ensemble" signifie que l'urbanisation projetée doit garantir la cohérence de l'organisation globale de la zone. Cette définition est indépendante des différentes procédures d'aménagement listées au code de l'urbanisme :

- les lotissements ;
- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- les permis de construire valant division ;
- les permis de construire groupés.

Périmètre de réciprocité

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 constructions 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 sous 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.

Plateforme et fosse

(Installations agricoles, chambre d'agriculture Bretagne, septembre 2014)

Plateforme : dalle bétonnée de plain-pied comportant de un à trois murs.

Fosse : réservoir enterré ou bassin creusé.

Rez-de-chaussée

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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



Surface de plancher

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

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

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

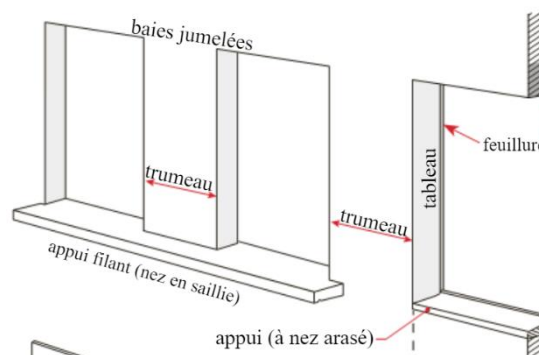
Terrain d'assiette d'une construction

Le terrain d'assiette d'une construction est constitué d'une ou plusieurs unités foncières contigües sur lesquelles s'implante la construction.

Trumeau

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Pan de mur situé entre deux baies de même niveau.



Unité foncière

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



Voies publiques ou privées, emprises publiques

La voie publique ou privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend tout ou 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.

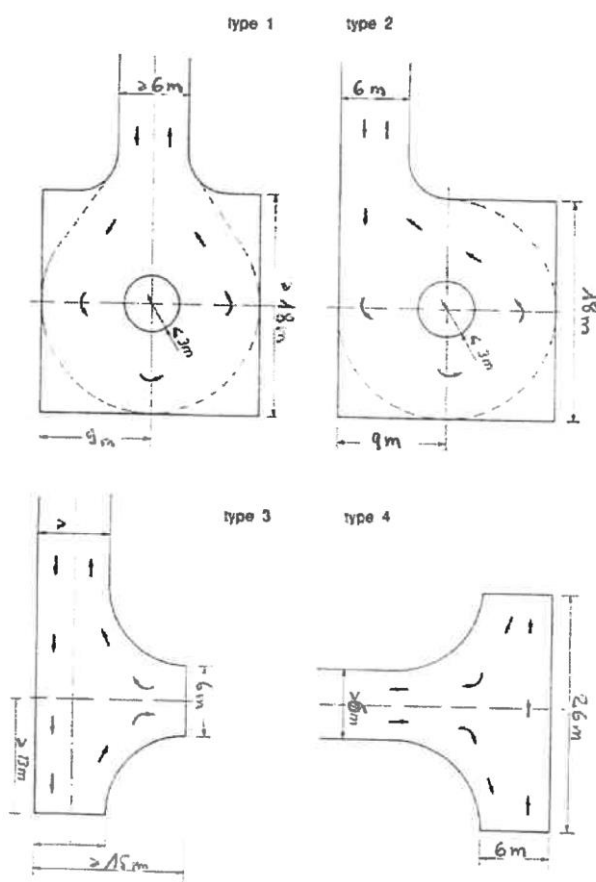
Voie ouverte au public : Voie de desserte utilisable par plusieurs propriétés, dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

(Source : GRIDAUH 2018)

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

Aires de retournement

Les aires de retournement imposée par le présent règlement doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :







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.

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 activités

1.1.1. Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières :

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Exploitation agricole et forestière</u>			
- Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante et ne génèrent pas un nouveau périmètre de réciprocity ou son extension.
- Exploitation forestière	X		
<u>Habitation</u>			
- Logement			
- Hébergement			
<u>Commerce et activité de service</u>			
- Artisanat et commerce de détail			
- Restauration			
- Commerce de gros	X		
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
- Hôtels			
- Autres hébergements touristiques			
- Cinéma			



Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u>			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
- Salles d'art et de spectacles			
- Equipements sportifs			
- Autres équipements recevant du public			
<u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>			
- Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : - Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; - Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie.
- Entrepôt	X		
- Bureau			
- Centre de congrès et d'exposition			

1.1.2. Les constructions en sous-sol sont interdites à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière ;

1.1.3. Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions doivent respecter l'article 3.3. des dispositions générales du présent règlement ;

1.1.4. Dans les zones d'aléas liées aux cavités souterraines, les constructions doivent prendre en compte l'article 3.4. des dispositions générales du présent règlement ;

1.1.5. **Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :**

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

1.1.6. **Usages et affectations des sols interdits :**

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;



- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés 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 éoliennes terrestres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les puits destinés à l'alimentation en eau situés à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière ;

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

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

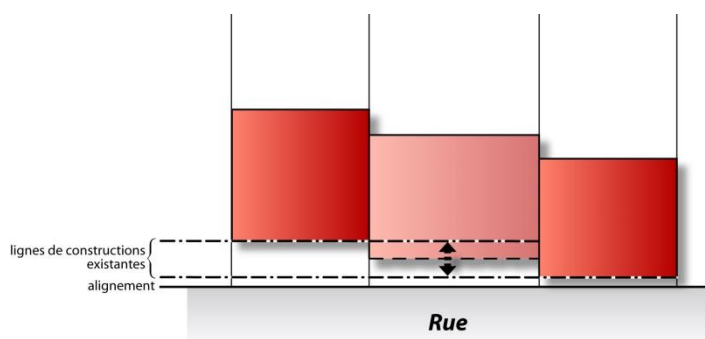
Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;

Article 2.1. - UA - **Volumétrie 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 ;

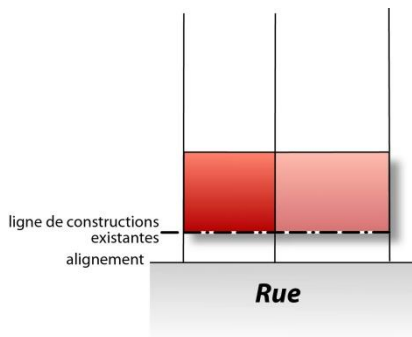
Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. La totalité du nu de la façade des constructions principales s'implantera :
- dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant sur les unités foncières de part et d'autre, au plus près de l'alignement ;





- lorsqu'une seule unité foncière de part et d'autre supporte des constructions, sur la ligne de construction de la façade de la construction voisine la plus proche de l'alignement ;



- en l'absence de constructions voisines, en respectant un recul maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

2.1.3. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement ;

2.1.4. Dans le cas d'une unité foncière desservie par plusieurs voies, les règles d'implantation ne s'appliquent que par rapport à la voie sur laquelle la construction prend son accès principal ;

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

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'une construction démolie et non conforme ; dans ce cas le recul de la construction préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.6. Les constructions principales doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ; cette disposition ne s'applique pas aux propriétés qui présentent une façade sur rue d'une longueur supérieure à 10 mètres, dans ce cas les constructions principales s'implantent sur au moins une limite séparative latérale ;

2.1.7. Les annexes s'implantent soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives ;

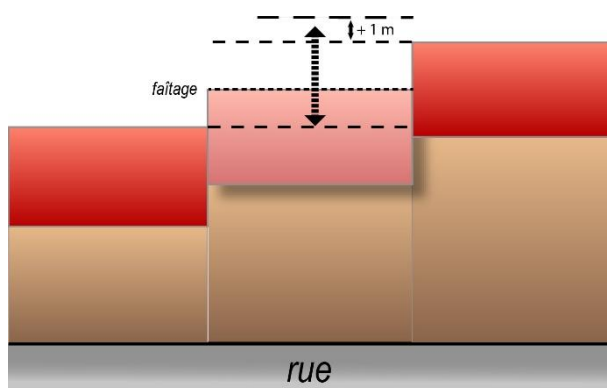
2.1.8. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'une construction démolie et non conforme ; dans ce cas le recul de la construction préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

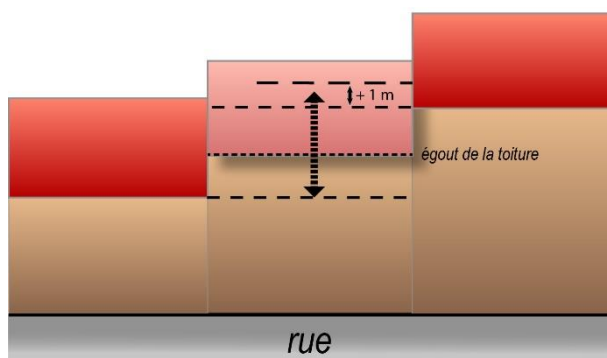


Hauteur des constructions

- 2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.10. La hauteur au faîtage des constructions implantées en ordre continu en front de rue ou de place ne peut être cumulativement :
- supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée sur les unités foncières de part et d'autre, majorée d'un mètre ;
 - inférieure à la hauteur de la construction la moins élevée sur les unités foncières de part et d'autre ;



- 2.1.11. La hauteur à l'égout de la toiture de la partie des constructions implantées en ordre continu en front de rue ou de place ne peut être cumulativement :
- supérieure à la hauteur à l'égout la plus élevée des constructions sur les unités foncières de part et d'autre, majorée d'un mètre ;
 - inférieure à la hauteur à l'égout la moins élevée des constructions sur les unités foncières de part et d'autre ;



- 2.1.12. La hauteur à l'égout de la toiture des autres constructions, hors annexes, est limitée à 6,50 mètres ;
- 2.1.13. La hauteur hors tout des annexes est limitée à 4 mètres ;
- 2.1.14. 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. - UA - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;
- 2.2.2. Les baguettes d'angles apparentes sont interdites ;
- 2.2.3. Les éléments de modénature en pierre de taille seront maintenus à leur état naturel ;
- 2.2.4. Les couleurs des murs et façades s'harmoniseront avec l'environnement immédiat ; le blanc pur, les couleurs brillantes et vives sont interdits ;
- 2.2.5. Lors de travaux de réhabilitation, les caractéristiques des percements doivent être respectées (rythme et proportion des percements) ;
- 2.2.6. Les balcons sont interdits en façade sur rue. La rénovation des ouvrages existants est toutefois autorisée ;
- 2.2.7. Les équipements techniques (pompes à chaleur, ...) ne doivent pas être directement visibles depuis la rue ;
- 2.2.8. Les matériaux de façades des annexes doivent présenter un aspect similaire à la construction principale ; des façades en bois ou revêtues en bois peuvent également être admises ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.9. Les toitures principales des constructions principales seront à deux pans ; les pentes seront comprises entre 25° et 40° ou respecteront la pente des constructions voisines ; un pan coupé est toutefois admis pour les constructions situées à l'angle de deux voies ou en bout d'alignement ;
- 2.2.10. Dans le cas de travaux de rénovation, les toitures pourront reprendre les formes et les pentes existantes ;
- 2.2.11. Une pente inférieure, voire nulle, peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise bâtie de chaque unité foncière (après travaux, existant compris) ;
- 2.2.12. Les toitures mono-pan ne sont autorisées que sur les constructions annexes, les vérandas et sur les constructions principales lorsqu'elles préservent la forme, la pente et l'orientation de la toiture existante.
Elles sont également autorisées :
 - en cas de construction sur l'emprise (partielle ou totale) d'une construction démolie qui présentait une toiture mono-pan ;
 - dans le prolongement ou à proximité d'une ou plusieurs constructions existantes présentant une toiture mono-pan.
- 2.2.13. Le faîtage de la partie de la construction principale la plus proche de la voie sur laquelle la construction prend accès sera orienté au plus près d'une parallèle à cette voie ;
- 2.2.14. Les annexes implantées en front de rue ou de place présenteront un faîtage sensiblement parallèle à celui de la construction principale ;

**Règlement****Dispositions applicables aux zones Urbaines**

- 2.2.15. A l'exception des vérandas, verrières et auvents, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée soit :
- en tuiles et leur couleur devra rappeler celle de la terre cuite rouge ;
 - en ardoise naturelle ;
- 2.2.16. L'implantation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) peut être admise dans la mesure où leur emprise n'excède pas la moitié du pan de toiture sur lequel ils sont posés ;
- 2.2.17. Les fenêtres de toit sont admises dans la limite de trois par pan de toit ;
- 2.2.18. La création de lucarnes n'est pas admise ; lorsqu'elles existent, les lucarnes peuvent être restaurées ;
- 2.2.19. Les fenêtres de toit devront être centrées sur les percements ou les trumeaux de la façade ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.20. Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;
- 2.2.21. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres dont au maximum 1 mètre en mur plein ;
- 2.2.22. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant ;
 - dans le cas du prolongement d'un mur plein existant et non conforme sur une parcelle voisine ; dans ce cas la clôture pourra conserver la même hauteur que le mur voisin ;

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

- 2.2.23. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.24. Les remblais nécessaires à aménager le terrain d'assiette de la construction entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3. - UA - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

- 2.3.1. En dehors des espaces bâtis et circulés, les terrains doivent être plantés ou aménagés en espaces verts ;



Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.2. Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages d'eau potable le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné (éventuellement précédé d'un stockage) ;
- 2.3.3. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle ;

Article 2.4. - UA - Stationnement

- 2.4.1. A l'exception des équipements publics et des établissements recevant du public, 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 :
- Pour chaque logement, au minimum une place de stationnement automobile doit être aménagée ;
 - Il est également exigé, pour les vélos, un espace de stationnement clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher ; cet espace peut être intégré à une construction ;
- 2.4.3. Pour les constructions à destination d'hébergement touristique ou pour les constructions à destination d'habitation avec une vocation touristique :
- Pour chaque meublé de tourisme, au minimum une place de stationnement automobile doit être aménagée ;
- 2.4.4. Les places de stationnement dues doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de la construction ou sur une unité foncière située à une distance maximale de 50 mètres ;
- 2.4.5. **RAPPEL** : dans le cas de transformations de constructions existantes, les obligations en matière de stationnement sont dues même en l'absence d'autorisation d'urbanisme ;

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

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

Article 3.1. - UA - Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

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

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

- 3.1.4. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;
- 3.1.5. Lors de la construction ou de la transformation d'une construction principale, un emplacement ou un local doit être aménagé sur l'unité foncière pour assurer l'entreposage des bacs destinés à la collecte des déchets ;

Article 3.2. - UA - Desserte par les réseaux**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. Tous les branchements doivent être enterrés ;

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouvelles constructions principales ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement si les parcelles sont inscrites en zone d'assainissement collectif et sous réserve de la capacité de la station d'épuration ;
- 3.2.5. En zone d'assainissement non collectif ou en cas de saturation de la station d'épuration, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions principales, des dispositifs enterrés (gainés, fourreaux...) permettant la desserte par les réseaux de communications numériques doivent être posés entre la construction et le domaine public ;



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.

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 activités

1.1.0. Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières :

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Exploitation agricole et forestière</u>			
- Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante et ne génèrent pas un nouveau périmètre de réciprocité ou son extension.
- Exploitation forestière	X		
<u>Habitation</u>			
- Logement			
- Hébergement			
<u>Commerce et activité de service</u>			
- Artisanat et commerce de détail			
- Restauration			
- Commerce de gros		X	Hors sous-secteur UB2 ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
- Hôtels			
- Autres hébergements touristiques			
- Cinéma			


Règlement
Dispositions applicables aux zones Urbaines

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u>			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
- Salles d'art et de spectacles			
- Equipements sportifs			
- Autres équipements recevant du public			
<u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>			
- Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : - Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; - Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie.
- Entrepôt		X	Hors secteur UB2
- Bureau			
- Centre de congrès et d'exposition			

1.1.1. Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions doivent respecter les dispositions du Titre I -Article 3.3. - des dispositions générales du présent règlement ;

1.1.2. Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

1.1.3. Usages et affectations des sols interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;



- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés 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 éoliennes terrestres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;

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

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

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;

Article 2.1. - UB - Volumétrie 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. Dans toute la zone, excepté dans le sous-secteur UB2 :

- Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- Le long de la RD62, la façade avant des constructions principales s'implante dans une bande comprise entre 5 et 8 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale ;

- 2.1.3. Dans le sous-secteur UB1 :

- Les constructions principales s'inscrivent en totalité dans une bande comprise entre 8 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- Les annexes ne doivent pas s'implanter à l'avant de la façade sur rue de la construction principale de l'unité foncière ;

- 2.1.4. Dans le sous-secteur UB2 :

- Les constructions principales ou leurs éventuelles extensions s'implantent en respectant le recul des bâtiments principaux existants sur l'unité foncière ;
- Les annexes ne doivent pas s'implanter à l'avant de la façade sur rue de la construction principale de l'unité foncière ; cette disposition s'applique par rapport à la voie sur laquelle la construction principale prend accès ;
- Par rapport aux autres voies, les annexes respectent un recul minimum de 3 mètres ;

**Règlement****Dispositions applicables aux zones Urbaines**

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

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'une la construction démolie et non conforme ; dans ce cas le recul de la construction préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.6. Les constructions principales s'implantent soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;

2.1.7. Les annexes s'implantent soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives ;

2.1.8. Par dérogation à l'alinéa 2.1.7, le bord du bassin des piscines respecte un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;

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

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'une construction principale démolie et non conforme ; dans ce cas le recul de la construction 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 ;

Emprise au sol

2.1.10. L'emprise au sol totale est limitée à 50% de la partie de l'unité foncière inscrite en zone UB ;

Hauteur des constructions

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

2.1.12. La hauteur des constructions principales est limitée à 6,50 mètres à l'égout principal de la toiture ou 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

2.1.13. La hauteur hors tout des annexes est limitée à 4 mètres ;

2.1.14. 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. - UB - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;
- 2.2.2. Les couleurs des murs et façades s'harmoniseront avec l'environnement immédiat ; le blanc pur, les couleurs brillantes et vives sont interdits ;
- 2.2.3. Les matériaux de façades des annexes doivent présenter un aspect similaire à la construction principale ; des façades en bois ou revêtues en bois sont également admises ;
- 2.2.4. Les équipements techniques (pompes à chaleur, ...) ne doivent pas être directement visibles depuis la rue ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.5. A l'exception des vérandas, verrières et auvents,
 - la couverture des toitures en pente des constructions principales sera en tuiles, en ardoise ou en zinc ;
 - les toitures plates seront végétalisées et/ou gravillonnées ;L'implantation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est admise ;
- 2.2.6. Dans tout le secteur UB à l'exception du sous-secteur UB2 :
 - Les toitures des constructions seront :
 - Soit à deux pans et les pentes seront comprises entre 25 et 40° ;
 - Soit plates (pente inférieure à 5°) ;
 - Les toitures mono-pan sont également admises sur les constructions annexes, accolées ou non ;
- 2.2.7. Dans le sous-secteur UB2 :
 - Les toitures des constructions seront :
 - Soit à deux pans et les pentes seront comprises entre 25 et 45° ;
 - Soit plates (pente inférieure à 5°) ;
 - Le faîtage sera sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la voie sur laquelle la construction prend accès ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.8. Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;
- 2.2.9. La hauteur totale des clôtures est limitée à
 - 1,40 mètre à l'alignement de la voie qui dessert l'unité foncière ;
 - 1,80 mètre sur limite séparative ;dont au maximum 1 mètre en mur plein ;
- 2.2.10. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à la même hauteur d'une clôture préexistante non conforme ;



Article 2.3. - UB - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

- 2.3.1. En dehors des espaces bâtis et circulés, les terrains doivent être plantés ou aménagés en espaces verts ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.2. Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages d'eau potable le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné (éventuellement précédé d'un stockage) ;
- 2.3.3. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle ;

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 :
- Pour chaque logement, au minimum deux places de stationnement automobile doivent être aménagées ;
 - Il est également exigé, pour les vélos, un espace de stationnement clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher ; cet espace peut être intégrée à une construction ;
- 2.4.3. Pour les constructions à destination d'hébergement touristique ou pour les constructions à destination d'habitation avec une vocation touristique :
- Pour chaque meublé de tourisme, au minimum une place de stationnement automobile doit être aménagée ;
- 2.4.4. Les places de stationnement dues doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de la construction ou sur une unité foncière située à une distance maximale de 50 mètres ;
- 2.4.5. **RAPPEL** : dans le cas de transformations de constructions existantes, les obligations en matière de stationnement sont dues même en l'absence d'autorisation d'urbanisme ;



Section 3 - UB - Equipements et réseaux

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;

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

Article 3.1. - UB - Desserte par les voies publiques ou privées

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 ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise ;
- 3.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

- 3.1.6. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;
- 3.1.7. Les nouvelles constructions principales ont l'obligation de prévoir un espace, clos ou non, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères ;



Article 3.2. - UB - Desserte par les réseaux

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. Tous les branchements doivent être enterrés ;

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouvelles constructions principales ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement si les parcelles sont inscrites en zone d'assainissement collectif et sous réserve de la capacité de la station d'épuration ;
- 3.2.5. En zone d'assainissement non collectif ou en cas de saturation de la station d'épuration, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions principales, des dispositifs enterrés (gaines, fourreaux...) permettant la desserte par les réseaux de communications numériques doivent être posés entre la construction et le domaine public ;



Chapitre 3 - 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.

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 activités

1.1.0. Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières :

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Exploitation agricole et forestière</u>			
- Exploitation agricole	X		
- Exploitation forestière	X		
<u>Habitation</u>			
- Logement		X	Les logements doivent constituer des locaux accessoires à un équipement d'intérêt collectif ou un service public.
- Hébergement	X		
<u>Commerce et activité de service</u>			
- Artisanat et commerce de détail	X		
- Restauration	X		
- Commerce de gros	X		
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
- Hôtels	X		
- Autres hébergements touristiques	X		
- Cinéma			


Règlement
Dispositions applicables aux zones Urbaines

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u>			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
- Salles d'art et de spectacles			
- Equipements sportifs			
- Autres équipements recevant du public			
<u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>			
- Industrie	X		
- Entrepôt	X		
- Bureau	X		
- Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1.1. Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

1.1.2. Usages et affectations des sols interdits :

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

- de l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- 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 affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;



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

Article 2.1. - UE - Volumétrie 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 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.2.1. Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages d'eau potable le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné (éventuellement précédé d'un stockage) ;
- 2.2.2. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle ;

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

Article 3.1. - UE - Desserte par les réseaux

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

- 3.1.1. 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'assainissement

- 3.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement si les parcelles sont inscrites en zone d'assainissement collectif et sous réserve de la capacité de la station d'épuration ;
- 3.1.3. En zone d'assainissement non collectif ou en cas de saturation de la station d'épuration, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ;



Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UP

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

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

Article 1.1. - UP - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.0. Toutes les constructions, occupations et usages du sol admis ci-après le sont à condition de participer de la valorisation et/ou de l'animation du patrimoine de la citadelle.

1.1.1. Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières :

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Exploitation agricole et forestière</u>			
- Exploitation agricole	X		
- Exploitation forestière	X		
<u>Habitation</u>			
- Logement		X	Les logements doivent constituer des locaux accessoires à un équipement d'intérêt collectif ou un service public.
- Hébergement	X		
<u>Commerce et activité de service</u>			
- Artisanat et commerce de détail		X	Les constructions ont vocation à valoriser les produits ou savoir-faire locaux.
- Restauration			
- Commerce de gros	X		
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
- Hôtels			
- Autres hébergements touristiques			
- Cinéma			



Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u>			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
- Salles d'art et de spectacles			
- Equipements sportifs			
- Autres équipements recevant du public			
<u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>			
- Industrie	X		
- Entrepôt	X		
- Bureau			
- Centre de congrès et d'exposition			

1.1.2. Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

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 interdits**1.1.3. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :**

- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- 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 affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - la mise en valeur de vestiges archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- des installations liées à des plantations ;



Section 2 - UP - Equipements et réseaux

Article 2.1. - UP - Desserte par les réseaux

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

- 2.1.1. 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'assainissement

- 2.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement si les parcelles sont inscrites en zone d'assainissement collectif et sous réserve de la capacité de la station d'épuration ;
- 2.1.3. En zone d'assainissement non collectif ou en cas de saturation de la station d'épuration, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ;



Titre III - Dispositions applicables aux zones A Urbaniser



Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU

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

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

Article 1.1. - 1AU - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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.

1.1.2. **Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières :**

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Exploitation agricole et forestière</u>			
- Exploitation agricole	X		
- Exploitation forestière	X		
<u>Habitation</u>			
- Logement			
- Hébergement			
<u>Commerce et activité de service</u>			
- Artisanat et commerce de détail			
- Restauration			
- Commerce de gros	X		
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
- Hôtels			
- Autres hébergements touristiques			
- Cinéma			
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u>			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
- Salles d'art et de spectacles			



Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
- Equipements sportifs			
- Autres équipements recevant du public			
<u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>			
- Industrie	X		
- Entrepôt	X		
- Bureau			
- Centre de congrès et d'exposition			

1.1.3. Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

1.1.4. Usages et affectations des sols interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés 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 éoliennes terrestres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;



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

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

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;

Article 2.1. - 1AU - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.1. Dans le sous-secteur 1AU1 :

- Le long de la RD62,
 - la façade avant des constructions principales s'implante dans une bande comprise entre 3 et 8 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale ;
 - Les annexes ne doivent pas s'implanter à l'avant de la façade sur rue de la construction principale de l'unité foncière ;
- Par rapport aux autres voies, les constructions respectent un recul minimal de 3 mètres ;

2.1.2. Dans le sous-secteur 1AU2 :

- Les constructions principales respectent un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- Les annexes ne doivent pas s'implanter à l'avant de la façade sur rue de la construction principale de l'unité foncière ; cette disposition s'applique par rapport à la voie sur laquelle la construction principale prend accès ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.3. Les constructions principales s'implantent soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- 2.1.4. Les annexes s'implantent soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives ;
- 2.1.5. Par dérogation à l'alinéa 2.1.4, le bord du bassin des piscines respecte un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;

Emprise au sol

- 2.1.6. L'emprise au sol totale est limitée à 50% de la partie de l'unité foncière inscrite en zone 1AU ;



Hauteur des constructions

- 2.1.7. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.8. La hauteur des constructions principales est limitée à 6,50 mètres à l'égout principal de la toiture ou 7 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.9. La hauteur totale des annexes est limitée à 4 mètres ;
- 2.1.10. 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 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;
- 2.2.2. Les couleurs des murs et façades s'harmoniseront avec l'environnement immédiat ; le blanc pur, les couleurs brillantes et vives sont interdits ;
- 2.2.3. Les matériaux de façades des annexes doivent présenter un aspect similaire à la construction principale; des façades en bois ou revêtues en bois sont également admises ;
- 2.2.4. Les équipements techniques (pompes à chaleur, ...) ne doivent pas être directement visibles depuis la rue ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.5. A l'exception des vérandas, verrières et auvents,
 - la couverture des toitures en pente des constructions principales sera en tuiles, en ardoise ou en zinc ;
 - les toitures plates seront végétalisées et/ou gravillonnées ;L'implantation de panneaux solaires est admise ;
- 2.2.6. Dans tout le secteur 1AU1 :
 - Les toitures des constructions principales seront :
 - Soit à deux pans et les pentes seront comprises entre 25 et 40° ;
 - Soit plates (pente inférieure à 5°) ;
 - Les toitures mono-pan sont également admises sur les constructions annexes, accolées ou non ;

**2.2.7. Dans le sous-secteur 1AU2 :**

- Les toitures des constructions seront :
 - Soit à deux pans et les pentes seront comprises entre 25 et 45° ;
 - Soit plates (pente inférieure à 5°) ;
- Le faîtage sera sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la voie sur laquelle la construction prend accès ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.8. Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;

2.2.9. La hauteur totale des clôtures est limitée à

- 1,40 mètre à l'alignement de la voie qui dessert l'unité foncière ;
- 1,80 mètre sur limite séparative ;

dont au maximum 1 mètre en mur plein ;

Article 2.3. - 1AU - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

2.3.1. En dehors des espaces bâtis et circulés, les terrains doivent être plantés ou aménagés en espaces verts ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

2.3.2. Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales par infiltration ou rejet vers le milieu récepteur.

2.3.3. Le rejet vers le réseau public d'assainissement peut cependant être admis par le gestionnaire du réseau :

- Pour les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique ou accidentelle ;
- Pour les projets dont le contexte impose des restrictions ou des interdictions vis-à-vis de l'infiltration ;
- Dans les secteurs où le contexte physique, urbain et/ou réglementaire rendent particulièrement complexe voire impossible la mise en œuvre de ces principes de gestion des pluies. Les difficultés ou l'impossibilité doivent toutefois être démontrées ;



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 :
- Pour chaque logement, au minimum deux places de stationnement automobile doivent être aménagées ;
 - Il est également exigé, pour les vélos, un espace de stationnement clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher ; cet espace peut être intégrée à une construction ;
- 2.4.3. Pour les constructions à destination d'hébergement touristique ou pour les constructions à destination d'habitation avec une vocation touristique :
- Pour chaque meublé de tourisme, au minimum une place de stationnement automobile doit être aménagée ;
- 2.4.4. Les places de stationnement dues doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de la construction ou sur une unité foncière située à une distance maximale de 50 mètres ;

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

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

Article 3.1. - 1AU - Desserte par les voies publiques ou privées

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 ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise ;
- 3.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

- 3.1.6. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;
- 3.1.7. Les nouvelles constructions principales ont l'obligation de prévoir un espace, clos ou non, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères ;

Article 3.2. - 1AU - Desserte par les réseaux**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. Tous les branchements doivent être enterrés ;

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouvelles constructions principales ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement si les parcelles sont inscrites en zone d'assainissement collectif et sous réserve de la capacité de la station d'épuration ;
- 3.2.5. En zone d'assainissement non collectif ou en cas de saturation de la station d'épuration, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions principales, des dispositifs enterrés (gaines, fourreaux...) permettant la desserte par les réseaux de communications numériques doivent être posés entre la construction et le domaine public ;



Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 2AU

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

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

Article 1.1. - 2AU - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- 1.1.1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction à vocation d'habitation ;

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations du sol interdits

- 1.1.4. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
- de la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
 - de l'édification de clôtures ;
 - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
 - des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
 - des aménagements prévus en emplacement réservé ;





Titre IV - Dispositions applicables aux zones Agricoles



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

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

Article 1.1. - A - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

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

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- des constructions à destination agricole y compris :
 - les locaux destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - les locaux liés à la diversification des exploitations agricolesà condition d'être implantés à moins de 100 mètres des constructions dont ils dépendent ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère :
 - de l'extension des constructions isolées existantes à destination d'habitation dans les limites fixées par les alinéas 2.1.4 et 2.1.7 du présent titre ;
 - des annexes à une construction existante à destination d'habitation à condition d'être implantés à moins de 20 mètres de la construction principale et dans les limites fixées par les alinéas 2.1.5 et 2.1.8 du présent titre ;

1.1.2. Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions doivent respecter les dispositions du Titre I -Article 3.3. - des dispositions générales du présent règlement ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.3. 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 interdits

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

- des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 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 liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- des aires de stationnement publiques ;
- des aires de jeux et/ou de pique-nique publiques ;

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

Article 2.1. - A - Volumétrie 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 ;
- 50 mètres par rapport aux lisières forestières.

Ces dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent 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 ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.2. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de

- 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public routier départemental ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;

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 ;

**Emprise au sol**

- 2.1.4. L'extension des constructions isolées à destination d'habitation existantes est limitée à 50 m² d'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU ;
- 2.1.5. L'emprise au sol cumulée des annexes, hors piscine, à une construction isolée à destination d'habitation est limitée à 30 m² ; la surface de bassin des piscines est limitée à 40 m² ;

Hauteur des constructions

- 2.1.6. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.7. La hauteur totale des extensions des constructions isolées à destination d'habitation est limitée à la hauteur de l'existant ;
- 2.1.8. La hauteur hors tout des annexes à une construction à destination d'habitation est limitée à 4 mètres ;
- 2.1.9. S'ils ne sont pas intégrés à un bâtiment agricole, la hauteur des locaux accessoires à une exploitation agricole est limitée à 6,50 mètres à l'égout principal de la toiture et 7 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.10. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2. - A - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

- 2.2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent uniquement aux :
- constructions isolées à destination d'habitation ;
 - locaux accessoires à une exploitation agricole qui ne seraient pas intégrés à un bâtiment agricole ;

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.2. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;
- 2.2.3. Les couleurs des murs et façades s'harmoniseront avec l'environnement immédiat ; le blanc pur, les couleurs brillantes et vives sont interdits ;
- 2.2.4. Les façades des annexes doivent présenter un aspect similaire à la construction principale; des façades en bois ou revêtues en bois sont également admises ;



Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.5. Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux habitations isolées et aux locaux accessoires aux exploitations agricoles à usage d'habitation :
- A l'exception des vérandas, verrières et auvents, la couverture des toitures en pente des constructions principales sera en tuiles ;
 - Les toitures des constructions seront :
 - Soit à deux pans et les pentes seront comprises entre 25 et 40° ;
 - Soit plates (pente inférieure à 5°) ;
 - Les toitures mono-pan sont également admises sur les constructions annexes, accolées ou non ;

Article 2.3. - A - Stationnement

- 2.3.1. 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 - A - Equipements et réseaux

Article 3.1. - A - Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.0. La création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation ;
- 3.1.1. Les accès admissibles sur les RD pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public ;
- 3.1.2. En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être pris en charge par le pétitionnaire ;
- Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;



Article 3.2. - A - Desserte par les réseaux

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. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ;



Titre V - 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.

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 activités

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.1. 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 à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère :
 - de l'extension des constructions existantes isolées à destination d'habitation dans les limites fixées par l'alinéa 2.1.8 du présent titre ;
 - des annexes à une construction existante à destination d'habitation à condition d'être implantés à moins de 20 mètres de la construction principale et dans les limites fixées par l'alinéa 2.1.9 du présent titre ;

Dans le secteur NE :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liées au traitement des eaux usées ;

Uniquement dans le secteur NJ :

- des constructions dont la surface de plancher cumulée n'excède pas 30 m² ;
- des piscines à condition d'être implantées sur une unité foncière supportant une construction principale à destination d'habitation ;

Uniquement dans le secteur NX :

- des constructions à destination d'activité artisanale ou industrielle dans les limites fixées par les alinéas 2.1.11 et 2.1.15 du présent titre ;

1.1.2. Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions doivent respecter les dispositions du Titre I -Article 3.3. - des dispositions générales du présent règlement ;

1.1.3. Dans les zones d'aléas liées aux cavités souterraines, les constructions doivent prendre en compte l'article 3.4. des dispositions générales du présent règlement ;



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 interdits

- 1.1.5. 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 liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
 - des aires de stationnement publiques ;
 - des aires de jeux et/ou de pique-nique publiques ;

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

Article 2.1. - N - Volumétrie 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 ;
 - 50 mètres par rapport aux lisières forestières ;
- 2.1.2. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :
- Dans le secteur NE ;
 - 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 ;

**Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.3. Toute construction doit être édifée en respectant un recul minimal de :
- 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public routier départemental ;
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.4. Par dérogation à l'alinéa 2.1.3, dans le secteur NX, toute construction doit être édifée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies ;
- 2.1.5. Les dispositions des alinéas précédents 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

- 2.1.6. Dans le secteur NX, toute construction s'implante en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;

Emprise au sol

- 2.1.7. Hors secteur NE, 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 ;
- 2.1.8. L'extension des constructions isolées à destination d'habitation existantes est limitée à 50 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- 2.1.9. L'emprise au sol cumulée des annexes, hors piscine, à une construction isolée à destination d'habitation est limitée à 30 m² ; la surface de bassin des piscines est limitée à 40 m² ;
- 2.1.10. Dans le secteur NJ, l'emprise au sol cumulée des constructions, hors piscine, est limitée à 30 m² par unité foncière ; la surface de bassin des piscines est limitée à 40 m² ;
- 2.1.11. Dans le secteur NX, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 300 m² ;

Hauteur des constructions

- 2.1.12. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.13. La hauteur totale des extensions des constructions isolées à destination d'habitation est limitée à la hauteur de l'existant ;
- 2.1.14. La hauteur totale des annexes à une construction à destination d'habitation est limitée à 4 mètres ;
- 2.1.15. Dans le secteur NX, la hauteur des constructions est limitée à 4,50 mètres à l'égout de la toiture ;
- 2.1.16. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;



- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;



Article 2.2. - N - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. Les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions à destination d'habitation :
- Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;
 - Les couleurs des murs et façades s'harmoniseront avec l'environnement immédiat ; le blanc pur, les couleurs brillantes et vives sont interdits ;
 - Les matériaux des façades des annexes doivent présenter un aspect similaire à la construction principale ; des façades en bois ou revêtues en bois sont également admises ;
- 2.2.2. Dans le secteur NX, les façades seront en matériaux de couleurs sombres ou recouvertes d'un enduit traditionnel ; des façades en bois ou revêtues en bois sont également admises ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.3. Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux constructions à destination d'habitation :
- A l'exception des vérandas, verrières et auvents, la couverture des toitures en pente des constructions principale sera en tuiles ;
 - Les toitures des constructions seront :
 - Soit à deux pans et les pentes seront comprises entre 25 et 40° ;
 - Soit plates (pente inférieure à 5°) ;
 - Les toitures mono-pan sont également admises sur les constructions annexes, accolées ou non ;
- 2.2.4. Dans le secteur NX, Les toitures des constructions seront à deux pans et les pentes seront comprises entre 25 et 40° avec une couverture en tuiles ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.5. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.6. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituées de fils tendus ou d'un grillage sans mur bahut ;
- 2.2.7. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures respecteront les dispositions applicables aux clôtures dans la zone urbaine correspondante ;
- 2.2.8. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les clôtures ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux ;



Article 2.3. - N - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

- 2.3.1. Dans le secteur NX, une haie vive avec des essences locales sera plantée le long des limites séparatives ;

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 privées

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. La création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation ;
- 3.1.2. Les accès admissibles sur les RD pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public ;
- 3.1.3. En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être pris en charge par le pétitionnaire ;
- Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

Article 3.2. - N - Desserte par les réseaux

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. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ;