



PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROUSSY-LE-VILLAGE

REGLEMENT

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 26/02/2020

A Roussy-le-Village, le _____
M. Benoit STEINMETZ, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	24
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	34
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE	42
Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur UJ	44
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU	48
Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur 1AUX	55
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	61
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	67
ANNEXES	73

Titre I- **Dispositions générales**

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Roussy-le-Village du département de Moselle (N° INSEE : 57600).

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

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et 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, extensions à dominante pavillonnaire ;
- UJ, secteurs de jardins ;
- UE, équipements publics.

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être 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, secteur d'extension à vocation d'habitat ;
- 1AUX, secteur d'extension à vocation d'activités économiques ;

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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 :

- AA, zone agricole inconstructible ;
- A, zone agricole constructible pour les exploitations agricoles ;

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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.

En zone naturelle et forestières, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

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

- N, zone naturelle inconstructible ;
- NL, zone naturelle de loisir où l'aménagement d'une aire de loisirs et de jeux est autorisé.

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

Section 3 - Les risques à prendre en compte

La commune de Roussy-le-village est concernée par les risques suivants :

- Le risque d'inondation lié aux crues du Rhein et de la Boler ;
- L'aléa retrait-gonflement d'argiles ;
- Le risque lié au radon pour laquelle la commune présente un potentiel de catégorie 1 (voir rapport de présentation).

LE RISQUE D'INONDATION

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 ou très fort :**

Dans toutes les zones, toute nouvelle construction est interdite. Des 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 ;

• **Dans les secteurs à aléa faible ou moyen :**

- Dans les zones déjà urbanisées au sens du PGRI, 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.

L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILES

La commune est en fonction des secteurs, concernée par des niveaux d'aléa faible ou moyen. Les dispositions à prendre pour se prémunir d'un risque lié à cet aléa sont explicitées dans des guides annexées au PLU.

Section 4 - Lexique

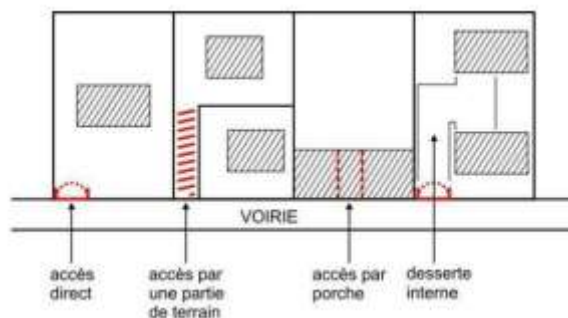
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCES

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

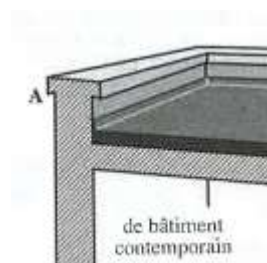
- de façade du terrain, il s'agit d'un accès de type portail ;
- de l'espace ouvert, il s'agit de la bande de terrain ;
- de façade de la construction, il s'agit d'un accès de type porche ;

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



ACROTERE

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



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT, DEBLAI/REMBLAI

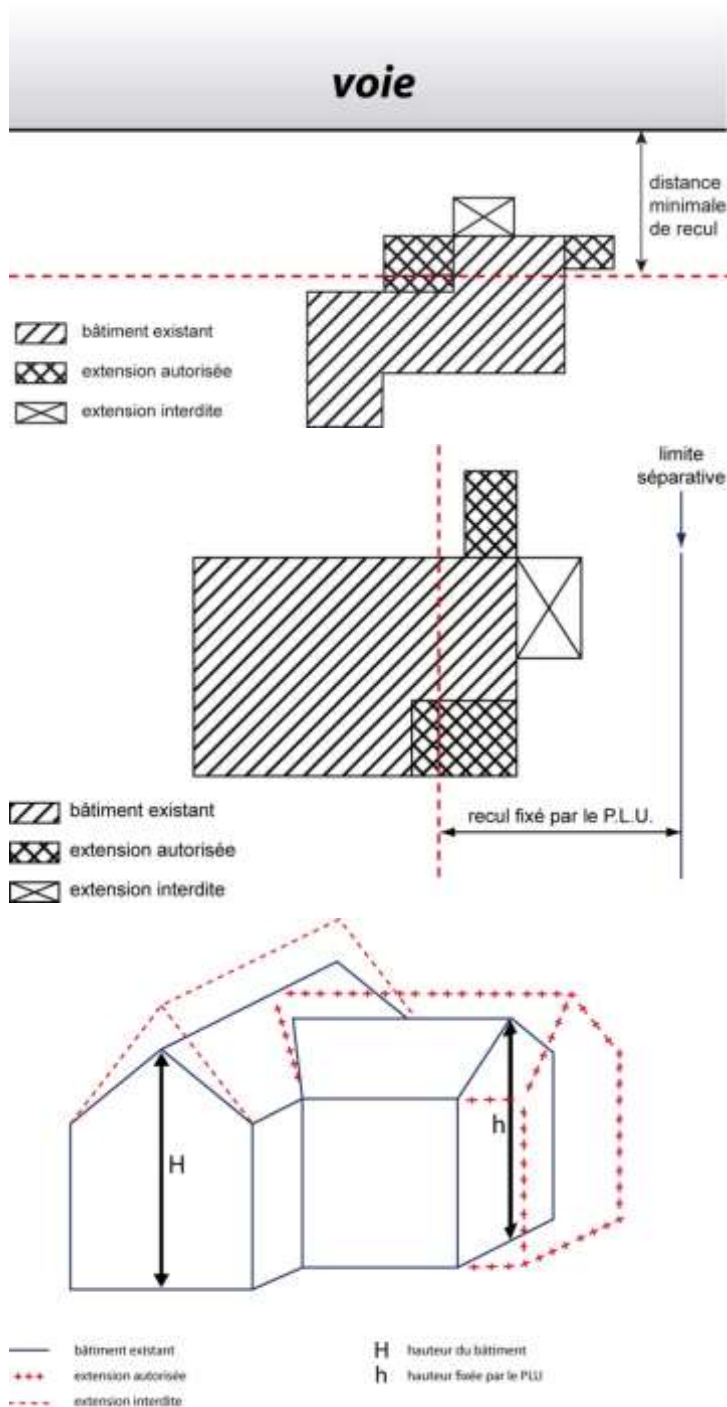
Affouillement et exhaussement : modification volontaire du niveau du terrain naturel par déblai (en cas d'affouillement) ou remblai (en cas d'exhaussement).

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-CONFORMITE

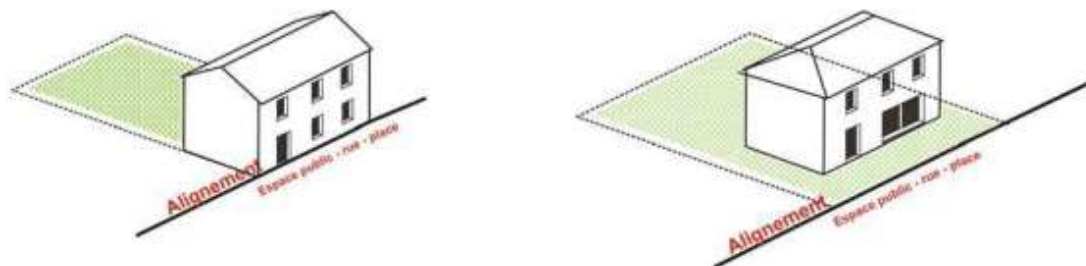
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



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

ALIGNEMENT

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



ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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

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

BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment principal

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

CAMPING

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.



CLOTURE

(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.

CODE CIVIL

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

- au droit de vue :

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

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

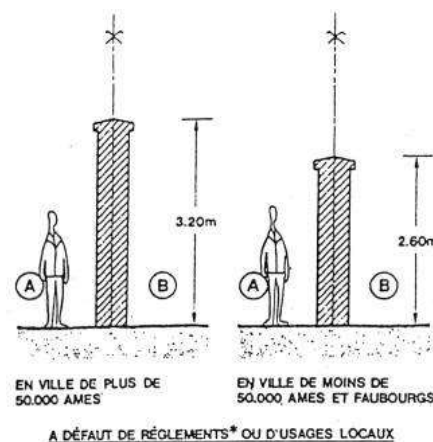


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

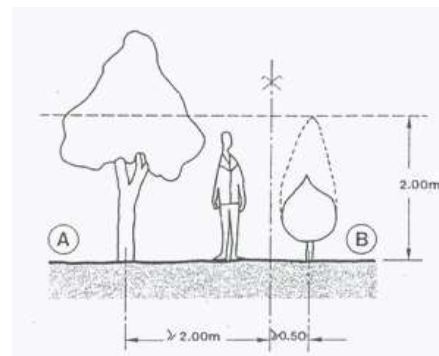
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

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

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



CONSTRUCTION

(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.

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.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

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

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.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Habitation		
<ul style="list-style-type: none"> Logement 	<p>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>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.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement 	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service</p>	<p>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 ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>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).</p>

DISPOSITIONS GENERALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Commerce et activité de service		
<ul style="list-style-type: none"> 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...
<ul style="list-style-type: none"> 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.
<ul style="list-style-type: none"> 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...).
<ul style="list-style-type: none"> 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...
<ul style="list-style-type: none"> Cinéma 	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
<ul style="list-style-type: none"> 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.	
<ul style="list-style-type: none"> Autres hébergement 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.	
<ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
<ul style="list-style-type: none"> 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.

DISPOSITIONS GENERALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
<ul style="list-style-type: none"> 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.
<ul style="list-style-type: none"> 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, ...
<ul style="list-style-type: none"> 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.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
<ul style="list-style-type: none"> 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.
<ul style="list-style-type: none"> 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.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> 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.
<ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition 	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

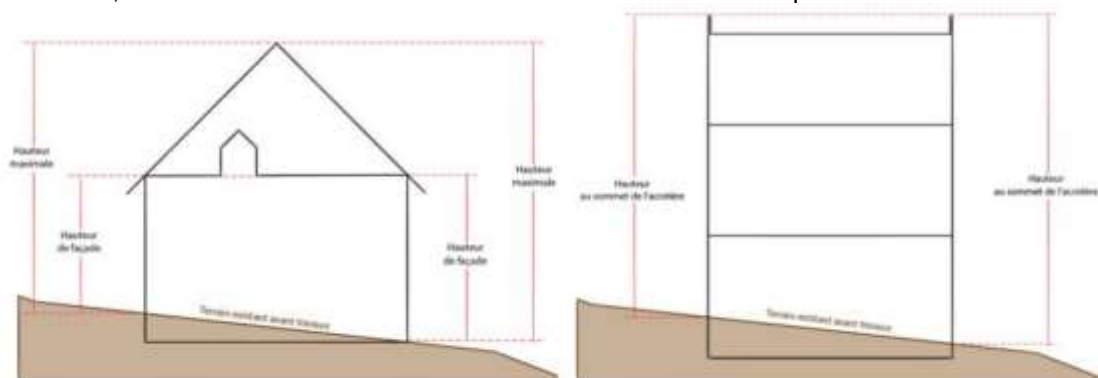
FAITAGE

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

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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



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

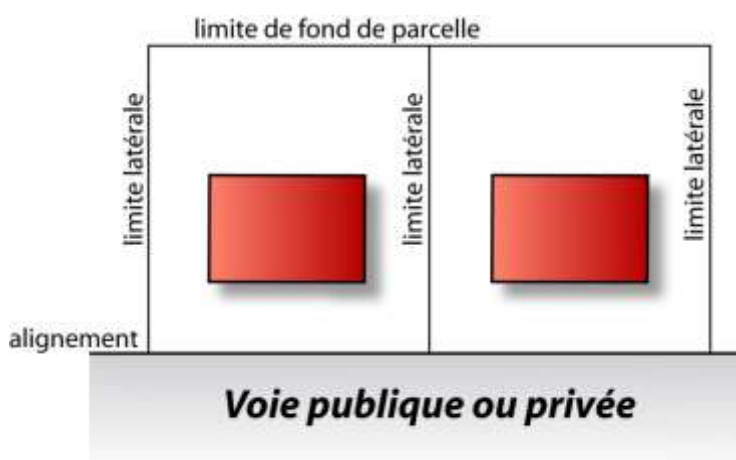
LIMITES SEPARATIVES

(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.

Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales ;
- les limites de fond de terrain.



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

LOCAL ACCESSOIRE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

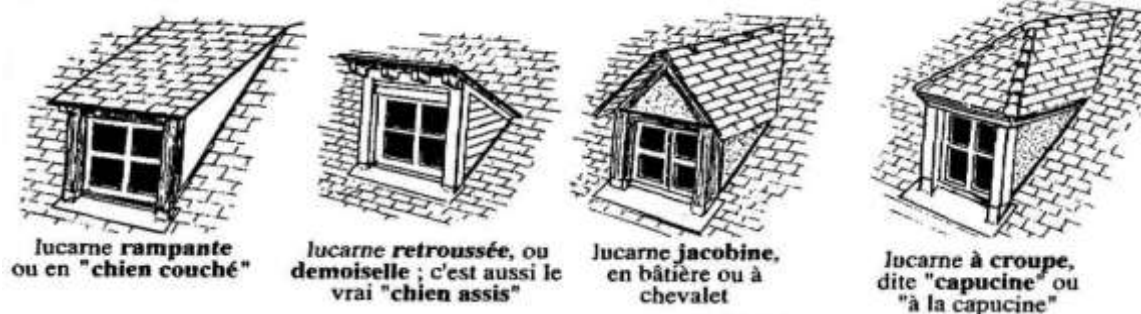
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce et d'un artisan, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel ou agricole, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

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

LUCARNE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Fenêtre construite dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux des combles. Une lucarne est en principe composée d'une devanture (la façade), encadrée par deux 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

PERIMETRE DE RECIPROCITE

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

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

UNITE FONCIERE

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

VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, 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.

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 ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Destination	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante et concernent soit : <ul style="list-style-type: none">• des aménagements et des transformations des constructions existantes ;• des extensions des constructions existantes, limitées à 20% de l'emprise au sol autorisée au moment de l'approbation du PLU ; De plus, les constructions autorisées ne doivent pas aggraver les périmètres de réciprocité sur les habitations voisines ou bénéficier d'une dérogation au titre de la mise aux normes des installations.
• Exploitation forestière	X		
• Habitation			
• Logement			
• Hébergement			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES > Dispositions applicables au secteur UA

Destination	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail			
• Restauration			
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
• Hôtels			
• Autres hébergements touristiques			
• Cinéma	X		
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
• Salles d'art et de spectacles			
• Equipements sportifs			
• Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • 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	X		

Dispositions particulières dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement

- Les constructions sont autorisées à condition de prendre en compte les dispositions générales du présent règlement ;
- Sont également admis les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires :
 - à la mise en conformité avec des prescriptions supra-communales d'ordre législatif ou réglementaire ;
 - à la réduction des conséquences du risque d'inondation ;
 - au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, ...)

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 ;

Usages et affectations du sol 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 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 châssis et serres dont l'emprise au sol est supérieure à 15 m².

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

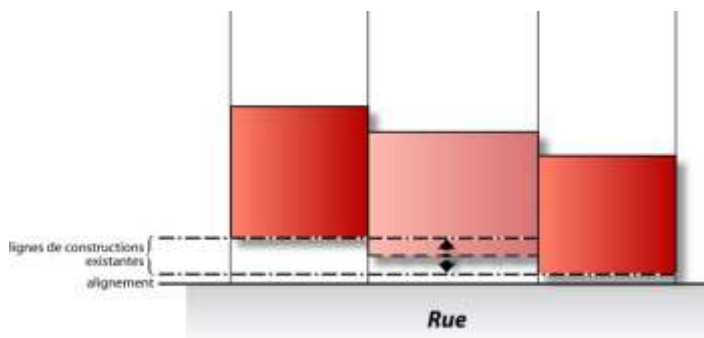
Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

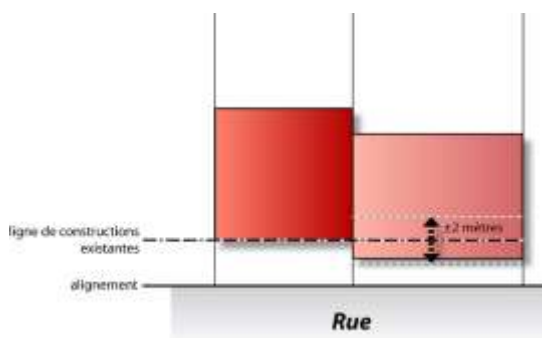
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais lot par lot.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

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

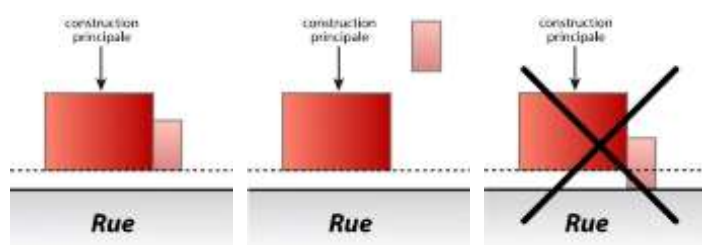


- 2.1.2. Lorsqu'une seule unité foncière de part et d'autre supporte des bâtiments, la totalité du nu de la façade des bâtiments principaux s'implantera sur la ligne de construction de la façade du bâtiment voisin le plus proche de l'alignement avec une tolérance de plus ou moins deux mètres ;



- 2.1.3. En l'absence de constructions sur les unités foncières voisines de part et d'autre, le nu de la façade des bâtiments principaux s'implantera en respectant un recul compris entre 5 et 8 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- 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 constructions annexes et les piscines s'implantent dans le prolongement ou à l'arrière des constructions principales ;



- 2.1.6. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux terrains en seconde ligne qui ne disposent que d'un accès à la voie.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.7. Sur une profondeur de 12 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre sauf en cas de construction à l'angle de deux voies, où l'édification en ordre continu peut n'être respectée que sur l'une des voies ;
- Cette disposition ne s'applique pas aux propriétés qui présentent une façade sur rue d'une largeur supérieure à 12 mètres, dans ce cas les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale ;

- 2.1.8. Au-delà de 12 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres.
- Les extensions de constructions d'une surface de plancher totale inférieure à 30 m² peuvent néanmoins ne pas respecter le recul précédent à condition de s'inscrire sur limite séparative dans le prolongement d'une construction existante répondant aux dispositions de l'alinéa 2.1.8. ;

- 2.1.9. L'implantation sur limite séparative est autorisée pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 3,50 mètres.

- 2.1.10. L'implantation des annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,5 m, est libre.

- 2.1.11. Les piscines respectent un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

- 2.1.12. Les constructions respectent un recul minimum de :

- 9 mètres par rapport aux berges des ruisseaux ;
- 6 mètres par rapport aux fossés existants ;

- 2.1.13. Les règles de l'alinéa 2.1.11. ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Implantation par rapport au niveau du terrain naturel

2.1.14. L'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied ou au maximum à +0,8 mètre au-dessus du terrain naturel.

Emprise au sol

2.1.15. Dans une bande de 12 mètres décomptés de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée ;

2.1.16. Au-delà distance de 12 mètres décomptés de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50 % de la superficie de la partie de l'unité foncière située au-delà de cette bande ;

2.1.17. Pour les parcelles auxquelles s'applique l'alinéa 2.1.3. :

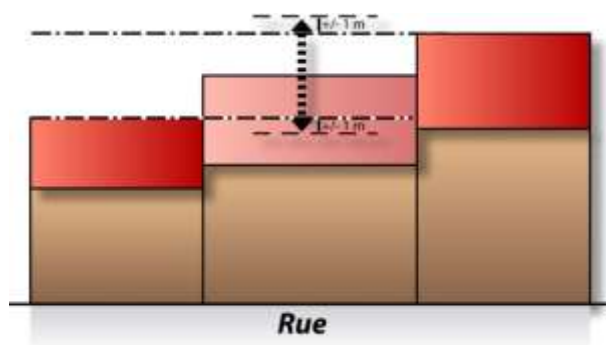
- Dans une bande de 18 mètres décomptés de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée ;
- Au-delà distance de 18 mètres décomptés de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50 % de la superficie de la partie de l'unité foncière située au-delà de cette bande.

Hauteur des constructions

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

2.1.19. La hauteur des bâtiments principaux ne peut être cumulativement :

- supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée ;
- inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée ;
- dépasser 10 mètres ;



2.1.20. La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres ;

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

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions de l'alinéa précédent, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

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

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. Lors de travaux de réhabilitation, les caractéristiques des percements doivent être respectées (rythme et proportion des percements) ;
- 2.2.3. Les volets roulants devront présenter un caisson intérieur ;
- 2.2.4. Les terrasses et balcons en saillie sont interdits en façade sur rue ;
- 2.2.5. Les paraboles, les climatiseurs, les pompes à chaleur ne sont pas admises côté rue ;
- 2.2.6. A l'exception des façades en bardages bois ou en bois, les couleurs des façades sont choisies dans le nuancier annexé au règlement.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.7. Les toitures des constructions principales seront à deux pans et les pentes seront comprises entre 22 et 40° ;
- 2.2.8. Le faîtage de la partie du bâtiment principal la plus proche de la voie qui dessert la construction, sera orienté parallèlement à cette voie ; lorsque cela n'est pas possible, son orientation se rapprochera au plus près d'une parallèle à la voie ;
- 2.2.9. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées ;
- 2.2.10. La couleur des toitures de la construction principale doit rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuancé ou rouge-brun ou être de couleurs anthracite ou noire ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m², aux vérandas, aux pergolas, auvents ou panneaux solaires ;
- 2.2.11. L'implantation de lucarnes, côté rue, est interdite ;
- 2.2.12. Les fenêtres de toit sont autorisées, elles sont implantées de façon à respecter le rythme et les alignements des ouvertures sur la façade ;
- 2.2.13. Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés. Côté rue, ils seront limités à 1/3 de la surface de toiture ;
- 2.2.14. Pour les extensions et annexes situées à l'arrière des constructions principales, l'aménagement des toits plats en terrasse est interdit.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.15. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel ;
- 2.2.16. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;
- 2.2.17. Le long de l'espace public, la hauteur des murs pleins est limitée à 1,5 mètre ;
- 2.2.18. Les clôtures sur rue du bâti traditionnel lorrain seront implantées dans le prolongement de la façade sur rue, afin de préserver l'aspect typique des usoirs ;
- 2.2.19. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz) doivent être intégrés aux constructions ou aux clôtures.

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

- 2.2.20. L'isolation par l'extérieure qui recouvre les modénatures en pierre de taille est interdite.

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

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols ;
- 2.3.2. Au moins 20% de l'emprise de l'unité foncière doit être aménagée sous forme de plantations en pleine terre ; cette disposition ne s'applique pas aux parcelles de moins de 4 ares.

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

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

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales avec admission au réseau public d'assainissement ou rejet vers un cours d'eau sont obligatoires ;
- 2.3.5. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit à 2 L/s ;
- 2.3.6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements seront complétés, si nécessaire, par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

Article 2.4.- UA - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Pour chaque tranche entamée de 20 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés avec un minimum de 2 places par logement, un maximum de 3 places par logement est exigé ;
- 2.4.2. Les extensions de moins de 40 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
- 2.4.3. Les places de stationnement requises par le présent règlement doivent être aménagées sur l'unité foncière de la construction ou sur une unité foncière à proximité ;
- 2.4.4. Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre d'une opération d'aménagement ou d'une opération groupée de constructions ;
- 2.4.5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile et dont la longueur dépasse 50 mètres, doivent être aménagées en partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;
- 3.1.3. Il est possible de déroger à la création d'une placette de retournement en créant un local mutualisé pour le stockage des ordures ménagères à proximité de l'intersection avec une voie existante.

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 automobile ;
- 3.1.5. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.6. L'emprise minimale des accès est fixée à 3,5 mètres.

Article 3.2.- UA - DESSERTES PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

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

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
- 3.2.3. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux.

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

- 3.2.4. 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 ;
- 3.2.5. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées desservant la parcelle (lorsqu'il existe) ;
- 3.2.6. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. L'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre 2 - Dispositions applicables 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.

L'aménagement des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation, identifiés au plan de zonage, et les constructions qui s'y implantent doivent être compatibles avec les orientations qui s'y rapportent.

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Destination	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Constructions à destination de :			
• Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante et concernent soit : <ul style="list-style-type: none">• des aménagements et des transformations des constructions existantes ;• des extensions des constructions existantes, limitées à 20% de l'emprise au sol autorisée au moment de l'approbation du PLU ; De plus, les constructions autorisées ne doivent pas aggraver les périmètres de réciprocité sur les habitations voisines ou bénéficier d'une dérogation au titre de la mise aux normes des installations.
• Exploitation forestière	X		
• Habitation			
• Logement			
• Hébergement			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES > Dispositions applicables au secteur UB

Destination	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher est limitée à 300 m ²
• Restauration			
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
• Hôtels			
• Autres hébergements touristiques			
• Cinéma	X		
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
• Salles d'art et de spectacles			
• Equipements sportifs			
• Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : • Une 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	X		

Dispositions particulières dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement

- Les constructions sont autorisées à condition de prendre en compte les dispositions générales du présent règlement ;
- Sont également admis les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires :
 - à la mise en conformité avec des prescriptions supra-communales d'ordre législatif ou réglementaire ;
 - à la réduction des conséquences du risque d'inondation ;
 - au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, ...)

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 ;

Usages du sol 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 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 châssis et serres dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m².

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

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

Article 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article 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.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres. Ce même recul minimal s'applique aux constructions exemptées du recul non constructible induit par le statut de Route à Grande Circulation de la RD653.
- 2.1.2. Les constructions principales s'implantent en respectant un recul compris entre 5 et 8 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- 2.1.3. Dans le cas d'une parcelle desservie par plusieurs voies, l'alinéa 2.1.2. s'applique uniquement par rapport à la voie qui permet d'accéder à la parcelle ;
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa 2.1.2. ne s'appliquent pas aux terrains en seconde ligne qui ne disposent que d'un accès à la voie ;
- 2.1.5. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions des alinéas précédents sont autorisés, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
- 2.1.6. Les annexes et les piscines respectent un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.7. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2.1.8. Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions précédentes sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;
- 2.1.9. L'implantation sur limite séparative est cependant autorisée pour :
 - Les constructions contiguës sur au moins la moitié de leur façade à une construction existante implantée sur l'unité foncière voisine
 - Les projets de constructions jumelées au droit de la limite séparative considérée ;
 - Les annexes dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 3,50 mètres.
- 2.1.10. L'implantation des annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,50 m, est libre.
- 2.1.11. Les piscines s'implantent avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

- 2.1.13. Les constructions respectent un recul minimum de :
- 9 mètres par rapport aux berges des ruisseaux ;
 - 6 mètres par rapport aux fossés existants ;
- 2.1.14. Les règles de l'alinéa 2.1.12. ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport au niveau du terrain naturel

- 2.1.15. Sur la façade donnant sur la voie publique, un des accès au bâtiment devra être situé au niveau du terrain naturel avec une tolérance de plus ou moins 0,8 mètre ;

Emprise au sol

- 2.1.16. L'emprise au sol totale des constructions atteint au maximum 50% de la superficie de l'unité foncière inscrite en zone UB ;

Hauteur des constructions

- 2.1.17. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.18. La hauteur maximale des constructions est limitée à :
- 10 mètres au faitage ;
 - 8 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.19. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions de l'alinéa précédent, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

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

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 paraboles, les climatiseurs, les pompes à chaleur ne sont pas admises côté rue ;
- 2.2.3. A l'exception des façades en bardages bois ou en bois, les couleurs des façades et des murs de clôture sont choisies dans le nuancier annexé au règlement ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.4. La couleur des toitures à pans doit rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuancé ou rouge-brun ou être de couleurs anthracite ou noire ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m², vérandas, pergolas, auvents ou panneaux solaires ;
- 2.2.5. L'étanchéité des toits plats ne doit pas être laissée brute et apparente ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.6. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel ;
- 2.2.7. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;
- 2.2.8. Le long de l'espace public, la hauteur des murs pleins est limitée à 1,5 mètre ;
- 2.2.9. Les murs de clôture traditionnels en pierre seront préservés quelle que soit leur hauteur ;
- 2.2.10. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz) doivent être intégrés aux constructions ou aux clôtures.

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

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols ;
- 2.3.2. Au moins 30% de l'emprise de l'unité foncière doit être aménagée sous forme de plantations en pleine terre ; cette disposition ne s'applique pas aux parcelles de moins de 4 ares.

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

- 2.3.3. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;
- 2.3.4. Les aires de stationnement des véhicules automobiles ainsi que les stationnements latéraux doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 places.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.5. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales avec admission au réseau public d'assainissement ou rejet vers un cours d'eau sont obligatoires ;
- 2.3.6. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est obligatoire ; son volume sera en rapport avec les surfaces imperméabilisées sur la parcelle ;
- 2.3.7. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit à 2 L/s ;
- 2.3.8. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements seront complétés, si nécessaire, par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 2.4.- UB - **STATIONNEMENT**

- 2.4.1. Pour chaque tranche entamée de 15 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés avec un minimum de 2 places par logement, un maximum de 3 places par logement est exigé ;
- 2.4.2. Les extensions de moins de 40 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
- 2.4.3. Les places de stationnement requises par le présent règlement doivent être aménagées sur l'unité foncière de la construction ou sur une unité foncière à proximité ;
- 2.4.4. Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre d'une opération d'aménagement ou d'une opération groupée de constructions ;
- 2.4.5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux ;

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile et dont la longueur dépasse 50 mètres doivent être aménagées en partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;
- 3.1.3. Il est possible de déroger à la création d'une placette de retournement en créant un local mutualisé pour le stockage des ordures ménagères à proximité de l'intersection avec une voie existante.

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. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.6. L'emprise minimale des accès est fixée à 3,5 mètres ;
- 3.1.7. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restriction et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers ou à la conservation du domaine public. Par ailleurs tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Article 3.2.- UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

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

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
- 3.2.3. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux.

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

- 3.2.4. 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 ;
- 3.2.5. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées desservant la parcelle ;
- 3.2.6. Tout nouveau branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour ;
- 3.2.7. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. L'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre 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 ACTIVITES

Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement

- 1.1.1. Les constructions sont autorisées à condition de prendre en compte les dispositions générales du présent règlement ;
- 1.1.2. Sont également admis les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires :
 - à la mise en conformité avec des prescriptions supra-communales d'ordre législatif ou réglementaire ;
 - à la réduction des conséquences du risque d'inondation ;
 - au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, ...) ;
- 1.1.3. Les parkings destinés au stationnement automobile sont toutefois admis sous la côte de référence.

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.4. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :
 - des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - des constructions inscrites en emplacement réservé.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.5. 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

- 1.1.6. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
- de l'aménagement d'aires de loisirs 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 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 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. A l'intérieur de l'agglomération, les constructions respectent un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD653 ;
- 2.1.2. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres. Ce même recul minimal s'applique aux constructions exemptées du recul non constructible induit par le statut de Route à Grande Circulation de la RD653.

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restriction et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers ou à la conservation du domaine public. Par ailleurs tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur UJ

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

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

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

Constructions 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 ;
- des annexes et piscines à condition de respecter les règles d'implantation sur la parcelle, d'emprise au sol et de hauteur prescrites en section 2-UJ ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.2. 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

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

- de l'édification de clôtures à condition de respecter les règles de hauteur fixées aux alinéas 2.2.3. et 2.2.4. ;
- 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.

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

Article 2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies publiques

2.1.1. Les constructions annexes et les piscines s'implantent en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

2.1.2. Les constructions respectent un recul minimum de :

- 9 mètres par rapport aux berges des ruisseaux ;
- 6 mètres par rapport aux fossés existants.

Emprise au sol

2.1.3. L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 20 m² d'un seul tenant par unité foncière. Cette restriction ne s'applique pas aux piscines.

Hauteur des constructions

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

2.1.5. La hauteur des constructions annexes n'excèdera pas 3,50 mètres hors tout.

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

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.2. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel ;

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

2.2.4. Les clôtures séparatives en limite de propriété sont constituées d'un simple grillage.

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

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces non bâtis résiduels ne seront pas imperméabilisés.

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

2.3.2. Pour chaque tranche de 10 m² d'emprise au sol construite en zone UJ, il devra être planté un arbre fruitier.

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

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

Titre III - **Dispositions applicables
aux zones A Urbaniser**

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU

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

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.

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Destination	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Constructions à destination de :			
• Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
• Habitation			
• Logement			
• Hébergement			
• Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher est limitée à 300 m ²
• Restauration			
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
• Hôtels			
• Autres hébergements touristiques			
• Cinéma	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER > Dispositions applicables au secteur 1AU

Destination	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
• Salles d'art et de spectacles			
• Equipements sportifs			
• Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie		X	Uniquement si elles constituent une construction artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie.
• Entrepôt	X		
• Bureau			
• Centre de congrès et d'exposition	X		

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 ;

Usages du sol 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 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 châssis et serres dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m².

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

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

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

Les dispositions du présent article 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.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les façades sur rue des bâtiments principaux s'implantent à 10 mètres de l'alignement de la RD653. En cas de décrochements, au moins la moitié de la façade sur rue est à 10 mètres de recul, le reste de la façade peut avoir un recul supérieur à 10 mètres ;
- 2.1.2. Les façades sur rue des bâtiments principaux s'implantent à une distance comprise entre 3 à 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. En cas de décrochements, au moins la moitié de la façade sur rue respecte le recul prescrit, le reste de la façade peut avoir un recul supérieur ;
- 2.1.3. Le long des voies, une emprise d'au moins 6 mètres sur 6 mètres doit être non construite ;
- 2.1.4. Les annexes et les piscines respectent un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies ;
- 2.1.5. Dans le cas de la parcelle desservie par plusieurs voies, les règles d'implantation de l'alinéa 2.1.3 s'appliquent uniquement à la voie qui permet d'accéder à la parcelle ;
- 2.1.6. Les règles d'implantation des alinéas 2.1.2. et 2.1.3. ne s'appliquent pas :
 - aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux carports, tels que définis dans le lexique.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.7. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ;
- 2.1.8. L'implantation sur limite séparative est autorisée pour :
- Les constructions contiguës ainsi que pour les projets de constructions jumelées ou contiguës sur au moins la moitié de leur façade ;
 - Les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 3,50 mètres ;
- 2.1.9. L'implantation des annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,50 m, est libre.
- 2.1.10. Les piscines s'implantent avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;

Implantation par rapport au niveau du terrain naturel

- 2.1.11. L'entrée principale du bâtiment ainsi que la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions seront situées au niveau du terrain naturel, avec une tolérance de + 0,8 mètre.

Emprise au sol

- 2.1.12. L'emprise au sol totale des constructions atteint au maximum 50% de la superficie de l'unité foncière inscrite en zone 1AU.

Hauteur des constructions

- 2.1.13. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.14. La hauteur maximale des constructions est limitée à :
- 12 mètres au faîtage ;
 - 10 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.15. Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles ;
- 2.1.16. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

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

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 paraboles, les climatiseurs, les pompes à chaleur ne sont pas admises côté rue ;
- 2.2.3. A l'exception des façades en bardages bois ou en bois, les couleurs des façades et des murs de clôture sont choisies dans le nuancier annexé au règlement ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.4. La couleur des toitures à pans doit rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuancé ou rouge-brun ou être de couleurs anthracite ou noire ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m², aux vérandas, aux pergolas ou aux auvents ;
- 2.2.5. L'étanchéité des toits plats ne doit pas être laissée brute et apparente ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.6. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel ;
- 2.2.7. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;
- 2.2.8. Le long de l'espace public, la hauteur des murs pleins est limitée à 1,5 mètre ;
- 2.2.9. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz) doivent être intégrés aux constructions ou aux clôtures.

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

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols ;
- 2.3.2. Au moins 20% de l'emprise de l'unité foncière doit être aménagée sous forme de plantations en pleine terre.

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

- 2.3.3. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;
- 2.3.4. Les aires de stationnement des véhicules automobiles ainsi les stationnements latérales doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 places.
- 2.3.5. Un espace de jeux ou de rencontres d'une taille minimale de 500 m² doit être aménagé au sein de chaque secteur 1AU. Il aura un accès direct sur la voie publique d'une largeur minimale de 3,5 mètres.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.6. Pour toute nouvelle construction, des dispositifs de gestion des eaux pluviales avec admission au réseau public d'assainissement ou rejet vers un cours d'eau sont obligatoires ;
- 2.3.7. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est obligatoire ; son volume sera en rapport avec les surfaces imperméabilisées sur la parcelle ;
- 2.3.8. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit à 2 L/s ;
- 2.3.9. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements seront complétés, si nécessaire, par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 2.4.- 1AU - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Pour chaque tranche entamée de 15 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés avec un minimum de 2 places par logement, un maximum de 3 places par logement est exigé ;
- 2.4.2. Les extensions de moins de 40 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
- 2.4.3. Il est obligatoire de réaliser au moins une place de stationnement ouverte au public pour trois logements envisagés, soit en stationnement latéral, soit en poches de stationnement ;
- 2.4.4. Les places de stationnement requises par le présent règlement doivent être aménagées sur l'unité foncière de la construction ou sur une unité foncière à proximité ;
- 2.4.5. Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre d'une opération d'aménagement ou d'une opération groupée de constructions ;
- 2.4.6. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir :
 - Les voies nouvelles principales ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 9 mètres dont une chaussée d'au moins 6 mètres de large ;
 - Les voies nouvelles secondaires ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 6 mètres dont une chaussée d'au moins 4,5 mètres de large ;

- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile et dont la longueur dépasse 50 mètres doivent être aménagées en partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;
- 3.1.3. Il est possible de déroger à la création d'une placette de retournement en créant un local mutualisé pour le stockage des ordures ménagères à proximité de l'intersection avec une voie existante.

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 automobile ;
- 3.1.5. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.6. L'emprise minimale des accès est fixée à 3,5 mètres.

Article 3.2.- 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

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

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
- 3.2.3. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux.

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

- 3.2.4. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;
- 3.2.5. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées desservant la parcelle ;
- 3.2.6. Tout nouveau branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour ;
- 3.2.7. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. L'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé ;

Obbligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.8. Toute opération doit prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux ...).

Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur 1AUX

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

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.

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

Destination	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Constructions à destination de :			
• Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
• Habitation			
• Logement		X	Elles doivent respecter les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • constituer des locaux accessoires à une construction ou activité admise dans la zone et implantée sur la même unité foncière ; • être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ; • la surface de plancher du logement représentera au maximum 30% de la surface de plancher occupée par l'activité sans pouvoir dépasser 120 m²
• Hébergement	X		

Destination	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail			
• Restauration			
• Commerce de gros			
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
• Hôtels			
• Autres hébergements touristiques			
• Cinéma	X		
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
• Salles d'art et de spectacles	X		
• Equipements sportifs			
• Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie		X	Uniquement si elles constituent une construction artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie.
• Entrepôt	X		
• Bureau			
• Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les carrières sont interdites ;

Usages et affectations du sol interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non 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 ;
- 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 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 ;

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

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

Les dispositions du présent article 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.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
- 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD653 ;
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées ;
- 2.1.2. Les règles d'implantation de l'alinéa 2.1.1. ne s'appliquent pas :
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- 2.1.3. En cas de construction d'éolienne, le recul minimal par rapport au bord de la chaussée des Routes départementales devra être égal à la hauteur total de l'éolienne (mat + pales).

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4. A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- 2.1.5. Les règles d'implantation de l'alinéa 2.1.3. ne s'appliquent pas
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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 maximale des constructions est limitée à :
- 12 mètres au faitage de toiture ;
 - 9 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.8. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 2.2.- 1AUX - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel ;
- 2.2.3. Sauf impératif de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Au minimum, 30% de la surface de l'unité foncière intégrée à la zone 1AUX doivent rester perméables aux eaux pluviales ;

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

- 2.3.2. Au moins 10% de l'emprise de l'unité foncière doit être aménagée sous forme de plantations en pleine terre ;
- 2.3.3. Les zones de dépôt de matériaux, les locaux techniques seront masqués par un écran de végétation feuillue ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.4. Pour toute nouvelle construction, des dispositifs de gestion des eaux pluviales avec admission au réseau public d'assainissement ou rejet vers un cours d'eau sont obligatoires ;
- 2.3.5. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit à 2 L/s ;
- 2.3.6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements seront complétés, si nécessaire, par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 2.4.- 1AUX - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques ;
- 2.4.2. Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

Section 3 - 1AUX - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
- 7 mètres d'emprise pour les voies à sens unique ;
 - 10 mètres pour les voies à double sens.
- 3.1.3. Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées en partie terminale afin de permettre à tout véhicule 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. L'emprise minimale des accès est fixée à 3,5 mètres.
- 3.1.6. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restriction et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers ou à la conservation du domaine public. Par ailleurs tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Article 3.2.- 1AUX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau 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. Les lignes publiques ainsi que les branchements privés doivent être enterrées.

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;
- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées desservant la parcelle ;
- 3.2.5. Tout nouveau branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération doit prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux ...) ;

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 le secteur de zone.

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

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 ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par unité foncière à condition d'être ouvert sur au moins un côté et que sa hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres ;
 - des châssis et serres ;
- de l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation ainsi que l'édification d'une annexe à chacune des constructions principales dans les limites fixées en section 2-A ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Hors secteur AA :

- des constructions à destination agricole à condition de respecter les périmètres de réciprocité qu'elles induisent ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des constructions à usage d'habitation à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - constituer des locaux accessoires à une activité agricole ;
 - permettre le logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - être implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole de l'exploitation ;
- des constructions à destination de commerce et activité de service à condition de constituer des locaux accessoires à une activité agricole.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.2. 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 :

- 1.1.3. 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.

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

Article 2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres. Ce même recul minimal s'applique aux constructions exemptées du recul non constructible induit par le statut de Route à Grande Circulation de la RD653.
- 2.1.2. Le nu de la façade de toute construction doit également respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.3. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- 2.1.4. Les constructions autorisées doivent de plus respecter les périmètres de réciprocité qui leur sont applicables ;
- 2.1.5. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

2.1.6. Les constructions respectent un recul minimum de :

- 9 mètres par rapport aux berges des ruisseaux ;
- 6 mètres par rapport aux fossés existants.

Emprise au sol

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

2.1.8. L'emprise au sol de l'annexe à une construction à destination d'habitation est limitée à 30 m² ;

2.1.9. Dans le secteur AA, l'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 20 m² par unité foncière.

Hauteur des constructions

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

2.1.11. Hors secteur AA, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres hors tout ;

2.1.12. Dans le secteur AA, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres ;

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

- aux ouvrages techniques agricoles et aux superstructures reconnus indispensables à l'activité agricole et de faible emprise au sol ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions des alinéas précédents, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

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

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.2. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, mesurés à partir de niveau du terrain naturel.

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

Part des surfaces non imperméabilisées

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

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

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

Section 3 - A - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

3.1.2. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restriction et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers ou à la conservation du domaine public. Par ailleurs tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Article 3.2.- A - DESSERTER PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;
- 3.2.2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devra préalablement être autorisé et réalisé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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 le secteur de zone.

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

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

Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement

- 1.1.1. Les constructions sont autorisées à condition de prendre en compte les dispositions générales du présent règlement ;
- 1.1.2. Sont également admis les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires :
 - à la mise en conformité avec des prescriptions supra-communales d'ordre législatif ou réglementaire ;
 - à la réduction des conséquences du risque d'inondation ;
 - au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, ...)

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.3. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :
 - des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par unité foncière à condition d'être ouvert sur au moins un côté et que sa hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres ;
 - des constructions inscrites en emplacement réservé ;
- 1.1.4. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi que l'édification d'une annexe à chaque construction principale sont autorisés dans les limites fixées en section 2-N et à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière, ou, la qualité paysagère ;
- 1.1.5. Dans le secteur NL, toutes les constructions sont interdites à l'exception :
 - des constructions liées à l'aménagement d'une aire de loisirs à condition de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur prescrites en section 2-N et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière, ou, la qualité paysagère.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.6. 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 :

- 1.1.7. 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 ;
- 1.1.8. Dans le secteur NL, tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
- de l'aménagement d'une aire de stationnement public accessible à partir de la rue des Faisans ;
 - de l'aménagement d'une aire de loisirs.

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

Article 2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres. Ce même recul minimal s'applique aux constructions exemptées du recul non constructible induit par le statut de Route à Grande Circulation de la RD653.
- 2.1.2. Le nu de la façade de toute construction doit également respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.3. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.1.4. L'alinéa précédent ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

2.1.5. Les constructions respectent un recul minimum de :

- 9 mètres par rapport aux berges des ruisseaux ;
- 6 mètres par rapport aux fossés existants ;

Emprise au sol

2.1.6. Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sont limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux. L'emprise au sol totale, extension comprise, est limitée à 200 m² ;

2.1.7. L'emprise au sol cumulée des constructions annexes à une construction principale à destination d'habitation (piscine, garages, abris de jardin) ne dépassera pas 100 m², existant compris ;

2.1.8. Dans le secteur NL, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40 m².

Hauteur des constructions

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

2.1.10. Hors secteur NL, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres hors tout ;

2.1.11. Dans le secteur NL, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres hors tout ;

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

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (souches de cheminée, locaux techniques, pylônes...) ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions des alinéas précédents, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

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

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.2. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne doivent pas être laissés bruts ;
- 2.2.3. Lors de travaux de réhabilitation, les caractéristiques des percements doivent être respectées (rythme et proportion des percements) ;
- 2.2.4. Les volets roulants doivent présenter un caisson intérieur ;
- 2.2.5. Les terrasses et balcons en saillie sont interdits en façade sur rue ;
- 2.2.6. Les paraboles, les climatiseurs, les pompes à chaleur ne sont pas admis côté rue ;
- 2.2.7. Dans le secteur NL, les façades doivent être traitées de manière à assurer une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.8. Hors secteur NL, les toitures principales des constructions sont à deux pans et les pentes seront comprises entre 22° et 40°.
- 2.2.9. Hors secteur NL, la couleur des toitures doit rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuancé ou rouge-brun ou être de couleurs anthracite ou noire ;
- 2.2.10. Dans le secteur NL, les toitures doivent être traitées de manière à assurer une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.11. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, mesurés à partir de niveau du terrain naturel.

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

Part des surfaces non imperméabilisées

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

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

- 2.3.2. Les clôtures doivent être réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune.

Section 3 - N - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.2. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restriction et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers ou à la conservation du domaine public. 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 RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;
- 3.2.2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devra préalablement être autorisé et réalisé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

Annexes

NUANCIER

Les couleurs des façades, soubassement et murets doivent être choisies dans le nuancier suivant :

NCS S 0505-Y10R	NCS S 1010-Y10R NCS S 0907-Y10R	NCS S 0603-Y20R NCS S 0507-Y20R	NCS S 0510-Y20R
NCS S 1515-Y40R	NCS S 3020-Y40R NCS S 2020-Y40R	NCS S 1515-Y30R NCS S 1510-Y30R	NCS S 2020-Y30R
NCS S 1005-Y70R	NCS S 3010-Y70R NCS S 2005-Y70R	NCS S 2502-R NCS S 1502-R	NCS S 4502-R
NCS S 0520-Y10R	NCS S 907-Y10R NCS S 1510-Y10R	NCS S 1005-Y50R NCS S 0505-Y50R	NCS S 1510-Y50R
NCS S 1010-G80Y	NCS S 3020-Y NCS S 2010-G90Y	NCS S 1510-Y60R NCS S 1010-Y60R	NCS S 2010-Y60R

NCS S 2010-Y	NCS S 2030-Y	NCS S 2030-Y20R	NCS S 2030-Y30R
	NCS S 2020-Y	NCS S 2030-Y10R	
NCS S 0505-R80R	NCS S 1015-R80B	NCS S 1010-Y	NCS S 2010-Y
	NCS S 0515-R80B	NCS S 0510-Y	
NCS S 0505-R50B	NCS S 2005-R50B	NCS S 4010-G90Y	NCS S 5010-G90Y
	NCS S 1005-R50B	NCS S 4010-Y10R	
NCS S 1000-N	NCS S 3000-N	NCS S 1510-R90B	NCS S 2010-R90B
	NCS S 2000-N	NCS S 1010-R90B	

ANNEXES

Les couleurs des soubassements et murets peuvent également être choisies dans le nuancier suivant :



Les couleurs des façades, soubassement et murets peuvent également être gris anthracite et gris clair.