

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



Commune de

OERMINGEN

REGLEMENT

Révision du POS en PLU le 25/02/2020

MODIFICATION N°1 APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 11/07/2023,

A Oermingen,

le Maire,
Simon SCHMIDT



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE Ouest
1Rte de Maennolsheim 67703 SAVERNE



REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 17167	Page : 2/85
0	11/2018	Création	OTE	Sonia FACEN	SF	SF			
1	05/2019	PPA	OTE	Sonia FACEN	SF	SF			
2	06/2019	Arrêt	OTE	Sonia FACEN	SF	SF			
3	02/2020	Approbation	OTE	Sonia FACEN	SF	SF			
4	07/2023	Modification n°1	ATIP	Agathe Faust	AF	AF			
Document1									

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur UA	24
Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur UB	33
Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur UC	41
Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur UE	46
Chapitre 5 - Disposition applicable au secteur Uj	51
Chapitre 6 - Disposition applicable au secteur Ux	55
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	63
Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur 1AU	64
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	71
Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur A	72
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	79
Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur N	80

Titre I -

Dispositions générales

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Oermingen du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67355).

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

Section 2 - Division du territoire en zones

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

2.1.- ZONE URBAINE

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 : centre ancien
- UB : extension de type pavillonnaire
- UC : centre pénitencier
- UE : espace dédié aux équipements publics
- UJ : espace de jardin
- UX : espace d'activité industrielle, commerciale, artisanale

2.2.- ZONE A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

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 : nouveau quartier à destination dominant d'habitat,

2.3.- ZONE AGRICOLE

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.

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

Dans les zones agricoles, le règlement peut :

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

Dans les zones agricoles et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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

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

- A : espace agricole de grandes cultures,
- AC : espace agricole constructible.

2.4.- ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". 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, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Peuvent être autorisées en zone N :

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

Dans les zones naturelles ou forestières, le règlement peut :

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

Dans les zones naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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

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

- Ni : zone naturelle inondable,

- NF : espace dédié à la forêt,
- NV : espace de vergers.

2.5.- AUTRES PERIMETRES

Emplacement réservé

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'acquiescer ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le règlement graphique.

Elément paysager à protéger

Le code de l'urbanisme permet :

- identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration,
- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Cette démarche a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui n'est soumise à aucun régime d'autorisation à une demande d'autorisation préalable.

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

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

Risque d'inondation

Le territoire de la commune d'Oermingen est concerné par le champ d'expansion des crues de l'Eichel.

Les principes du PGRI sont les suivants :

- les secteurs inondables non urbanisés (zones d'expansion des crues) ont vocation à être préservés dans les PPRI et les documents d'urbanisme en y interdisant les constructions nouvelles, les remblaiements au-dessus du terrain naturel et les endiguements,
- dans les zones d'aléa fort (vitesse d'écoulement supérieure à 0,50 m/s ou hauteur d'eau supérieure à 1 m), où les populations sont particulièrement exposées, les constructions nouvelles sont interdites, toutefois des exceptions sont possibles en centre urbain, renouvellement urbain et dents creuses,
- la construction de nouveaux établissements sensibles (ex : établissements de santé, maisons médicalisées pour seniors,...) en zone inondable doit être évitée,
- en secteur urbanisé, en dehors des zones d'aléa fort, l'urbanisation peut s'envisager si elle n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment sous réserve de prescriptions imposées aux constructions nouvelles.

Aléa retrait-gonflement d'argiles

La commune d'Oermingen est concernée par un niveau d'aléa faible à moyen ; ce risque est cartographié dans le rapport de présentation et les recommandations s'y rapportant sont annexées au rapport de présentation.

Section 4 - Lexique

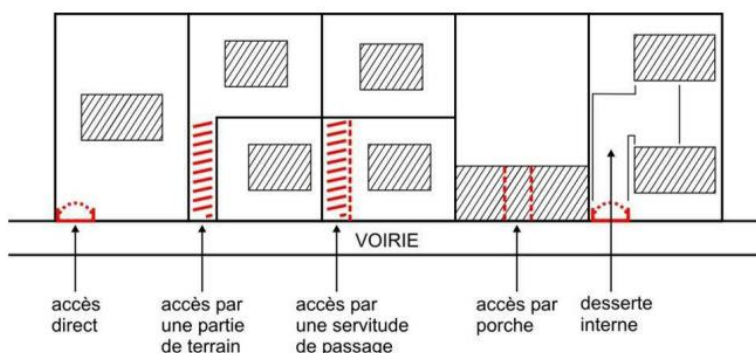
Avertissement : les définitions mentionnées ci-après sont issues du lexique national et complétées par des définitions applicables pour le présent règlement. Ces dernières explicitent la manière dont doivent être interprétés les termes utilisés dans le présent document.

ACCES

Espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, il correspond au linéaire :

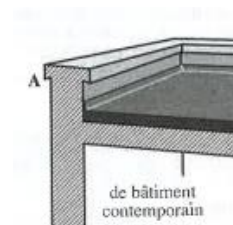
- de façade du terrain, il s'agit d'un accès de type portail,
- de l'espace ouvert, il s'agit de la bande de terrain ou de la servitude de passage,
- de façade de la construction, il s'agit d'un accès de type porche,

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



ACROTERE (DICOBAT 7^{EME} EDITION)

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

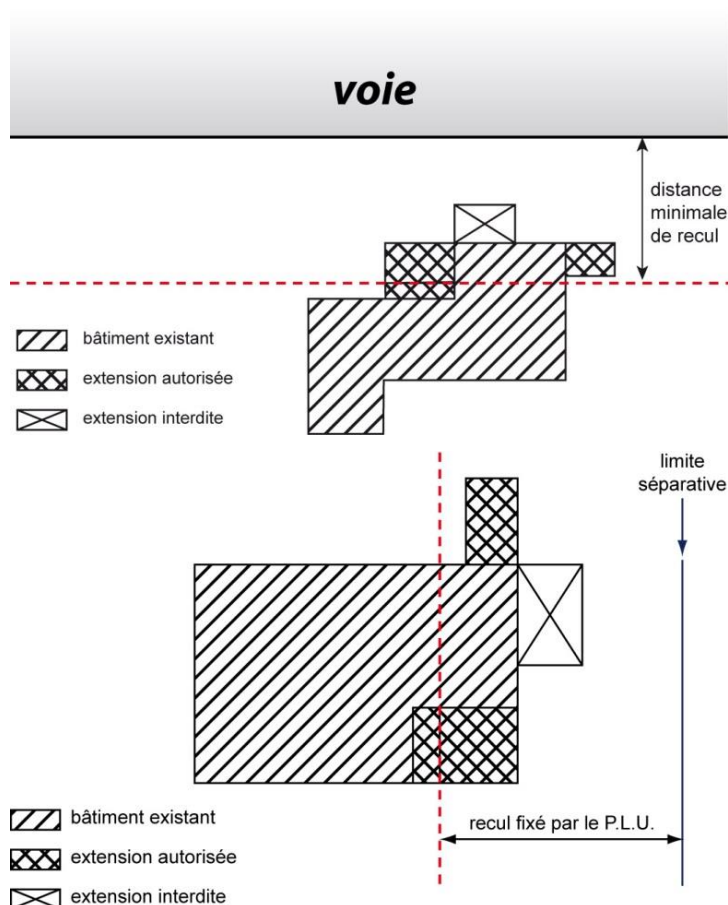


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

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

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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



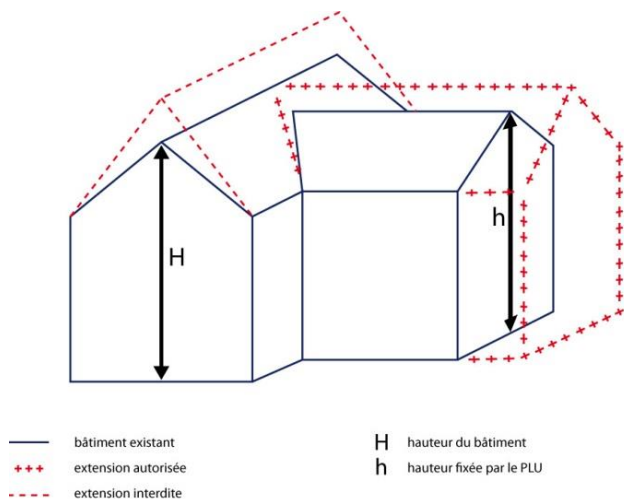
- par rapport à la limite des voies

tout rapprochement supplémentaire d'une construction existante (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

- par rapport à la limite séparative

tout rapprochement supplémentaire de la construction existante (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative

DISPOSITIONS GENERALES



- par rapport à la hauteur

toute surélévation de la construction existante (ou partie de construction) au-delà de la hauteur la plus importante de la construction existante

ALIGNEMENT

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



ANNEXE (LEXIQUE NATIONAL)

Il s'agit d'une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un alignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

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

ASPECT FINI

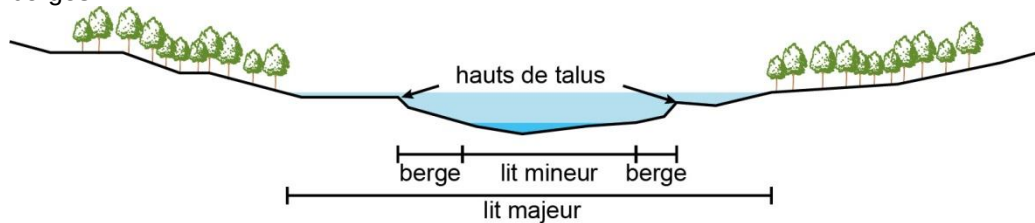
Une façade a un aspect fini lorsque son apparence est achevée.

BATIMENT (LEXIQUE NATIONAL)

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

BERGE

Talus naturel, bordant le lit d'un cours d'eau ou d'un lac, dans les parties non pourvues de quais. Le haut du talus du lit mineur du cours d'eau est la référence pour les reculs imposés par rapport aux berges.



CAMPING

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

CHASSIS ET SERRE

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

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

CLAIRE-VOIE

Eléments non jointifs assemblés de manière à laisser passer le jour

CLOTURE

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 (arrêts du Conseil d'Etat des 21 juillet 2009, 26 mai 2014, 01 juin 2018). La nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture peuvent être définies pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

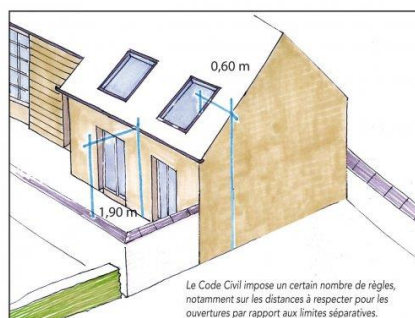
CODE CIVIL

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

- au droit de vue :

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

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

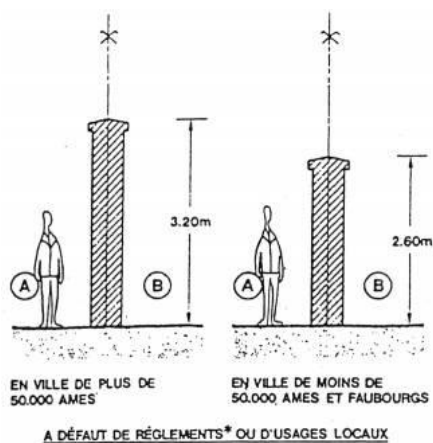


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

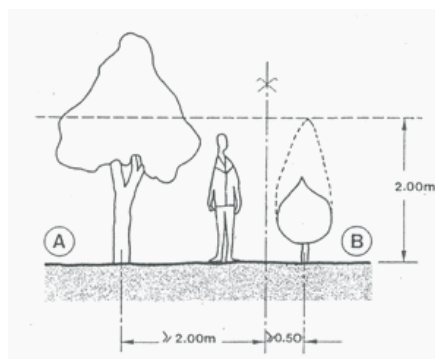
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

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

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



CONSTRUCTION (LEXIQUE NATIONAL)

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

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

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

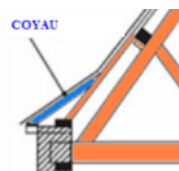
CONSTRUCTION EXISTANTE (LEXIQUE NATIONAL)

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

Seule une construction autorisée est considérée comme existante.

COYAU (DICOBAT 7^{EME} EDITION)

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



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

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

DISPOSITIONS GENERALES

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

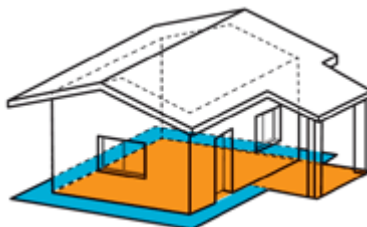
Sous destination	Définition	Exemples
Hébergement hôtelier et touristique	constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Hôtel. Construction, démontable ou non, destinée à délivrer des prestations hôtelières. Résidence de tourisme, village résidentielle de tourisme, village et maison familiale de vacances
Cinéma	construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.	constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public construction des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale (mairie, préfecture, ...) ou annexe (ministère, service déconcentré de l'Etat). Construction permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompier, établissement pénitentiaire, ...). Bureau des organismes délégataires d'un service public administratif (URSSAF, ACOSS, ...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, VNF, ...). Maison de service public
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.	constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux (notamment distribution d'eau potable, installation d'assainissement et d'eau potable) ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie Equipement d'intérêt collectif nécessaire aux services publics : fourrières, dépôt de transport en commun, station d'épuration. Construction permettant la production d'énergie réservée dans les réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...)
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissement d'enseignement professionnel et techniques, de formation pour adulte. Hôpital, clinique, maison de convalescence, maison de santé privée ou publique assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés

DISPOSITIONS GENERALES

Sous destination	Définition	Exemples
Salles d'art et de spectacles	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Salle de concert, théâtre, opéra
Equipements sportifs	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ».	lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage accueil temporaire du public pour assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.	activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture
Entrepôt	Construction destinée au stockage des biens ou de la logistique	Local destinée à la vente en ligne, centre de données
Bureau	constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Siège social d'entreprise privée. Etablissement assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale
Centre de congrès et d'exposition	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	palais, parc d'exposition, parc d'attraction, zénith

EMPRISE AU SOL (LEXIQUE NATIONAL)

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



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

EXTENSION (LEXIQUE NATIONAL)

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

FAÇADE (LEXIQUE NATIONAL)

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

FAITAGE

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

HABITATION LEGERE DE LOISIRS HLL

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

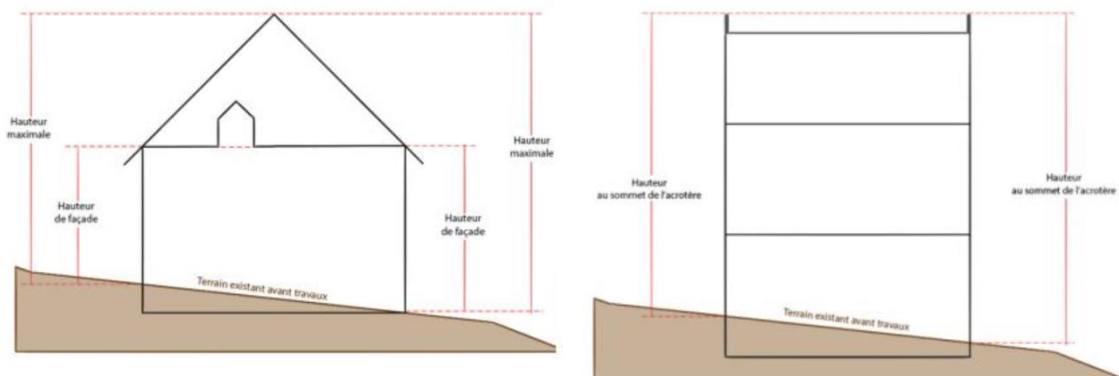
HAUTEUR (LEXIQUE NATIONAL)

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

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

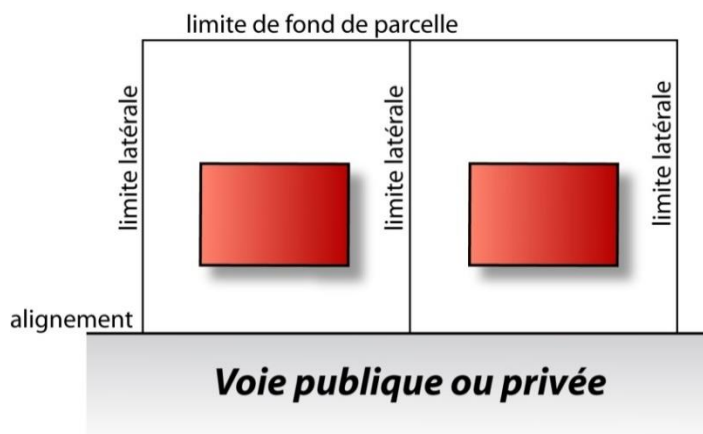
Sont exclues du calcul de la hauteur les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

DISPOSITIONS GENERALES



LIMITES SEPARATIVES (LEXIQUE NATIONAL)

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



LOCAL ACCESSOIRE (LEXIQUE NATIONAL)

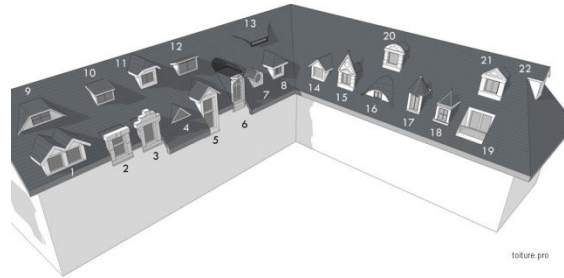
Le local accessoire fait partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

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

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

LUCARNE

Ouverture en saillie sur une toiture inclinée, équipée d'une croisée ou d'un châssis disposé verticalement.



LUCARNE RAMPANTE OU CHIEN-COUCHE

C'est une lucarne de toiture à versant unique en pente légère mais de même sens que celle du toit (c'est le cas n°10 sur l'image ci-dessus). Elle est placée sur le versant du toit et ne s'inscrit pas dans le mur gouttereau. La pente de leur toiture est similaire à celle de la toiture principale qui les porte (chien couché).

MATERIAU PRECAIRE

Composant de construction temporaire, dont l'avenir, la durée, ou la stabilité ne sont pas assurés.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

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

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

PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

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

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

UNITE FONCIERE

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

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS

L'utilisation humaine d'un terrain dans un but précis

L'usage correspond à une destination de fait, relative à l'utilisation d'une construction.

Une affectation est une destination à un usage.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES (LEXIQUE NATIONAL)

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

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

Titre II -

Dispositions applicables aux zones Urbaines

Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU et la zone inondable de l'Eichel issue de l'atlas des zones inondables.

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

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

- 1.1.1. Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.
- 1.1.2. Dans les secteurs soumis à « remontée de nappe », le stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau est interdit au niveau du terrain naturel sur un sol en terre.

1.1.- UA - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

	Interdit
Construction à destination de	
■ Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation forestière	X
■ Commerce et activité de service	
• Commerce de gros	X
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics	
• Equipement sportif	X
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Entrepôt	X
• Centre de congrès et d'exposition	X
Usage et affectation des sols	
■ Caveau et monument funéraire	X
■ Habitation légère de loisir	X
■ Châssis et serre	X
■ Plateforme et fosse	X

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit
■ Aménagement	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

1.2.- UA - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.2.1

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
■ Exploitation agricole et forestière		
• Exploitation agricole	X	Aménagement, transformation, extension des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU sans engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone
■ Commerce et activité de service		
• Artisanat et commerce de détail	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics		
• Autre équipement recevant du public	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire		
• Industrie	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Bureau	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.

1.2.2. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres par rapport à la voie publique, sont autorisées :

- les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en vue de la création d'habitation à condition qu'ils soient dans les volumes initiaux,
- l'extension et la transformation des constructions existantes,
- l'extension des constructions principales à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU,
- les annexes aux constructions existantes limitées à 40 m² d'emprise au sol et par unité foncière,
- les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

1.2.3. Les dispositions de l'alinéa 1.2.2 ci-dessus ne s'appliquent pas au sous-secteur UA1.

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

2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Les extensions des constructions non conformes à l'alinéa précédent à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante par notamment une augmentation de l'emprise au sol.

2.1.2. La dalle du rez-de-chaussée est implantée au plus près du niveau de la voie ou du terrain naturel donnant sur la voie.

2.1.3. Les accès en sous-sol ont une pente maximale est de 10%.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.4. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale doit être:

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en recul maximum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit à l'alignement de la construction voisine la plus proche de la voie ou au maximum à l'alignement de la construction voisine la plus éloignée de la voie.

2.1.5. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.

2.1.6. Les annexes implantées à l'arrière d'une construction principale ne sont pas concernées par les règles de recul par rapport aux voies publiques ou privées, à modifier, ou à créer.

- 2.1.7. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.8. La construction principale doit être implantée au moins sur une limite séparative latérale.
- 2.1.9. A moins d'être implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 2 mètres.
- 2.1.10. Lorsqu'il existe une construction implantée en limite ou en retrait par rapport à la limite séparative, la construction à édifier pourra s'implanter avec un retrait compris entre 0,40 et 0,80 mètre de la limite séparative.
- 2.1.11. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des limites séparatives.
- 2.1.12. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Hauteur des constructions

- 2.1.13. La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres, soit R+1+comble.
- 2.1.14. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.
- 2.1.15. La hauteur des constructions et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- 2.1.16. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, la hauteur peut être dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

2.2.- UA - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussement des sols sont limités :
- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
 - aux fouilles archéologiques,
 - aux infrastructures linéaires existantes et à créer,
 - à la protection contre les risques et des nuisances.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Aspect pour toutes les constructions

- 2.2.2. Les matériaux sont mis en œuvre de manière soignée. Les effets cherchant à donner l'illusion du matériau (fausse pierre, faux encadrement, ...) sont interdits.
- 2.2.3. Les façades en rondins de bois sont interdites.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 2.2.4. L'escalier qui rejoint le rez-de-chaussée est maçonné et enduit, ou en pierre. Il peut disposer d'un garde-corps.
- 2.2.5. En façade sur rue, les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.
- Couleur pour toutes les constructions
- 2.2.6. La couleur des murs, soubassements, menuiseries et ferronneries doit suivre le nuancier du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord « Alsace bossue et Rahling ».
- 2.2.7. La couleur des bardages doit rappeler celle du bois naturel.
- Construction existante sur rue
- 2.2.8. Pour les constructions comportant des modénatures, l'isolation par l'extérieur est interdite.
- 2.2.9. Les modénatures des soubassements, chaînage d'angle, corniche, encadrement de porte et de fenêtre doivent être conservés.
- 2.2.10. Les nouveaux percements dans une façade qui est ordonnancée (partie habitation origine) respectent les principes suivants :
- alignement vertical et horizontal du percement avec les autres ouvertures,
 - reprise du gabarit des ouvertures existantes,
 - maintien de la symétrie de la façade,
 - création d'encadrement à l'identique de l'existant.
- 2.2.11. En façade sur rue, les volets battants doivent être conservés.
- 2.2.12. En cas de rénovation de la porte de grange, elle comporte un parement en larges planches verticales.
- 2.2.13. En cas de transformation de l'espace grange, le percement est maintenu dans ses proportions.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Aspect pour toutes les constructions

- 2.2.14. La toiture de la construction principale est à 2 pans et le faîtage est parallèle à la voie principale ou au long côté de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux extensions situées à l'arrière de la construction principale.
- 2.2.15. La toiture de la construction principale doit avoir une pente entre 45 et 55°.
- 2.2.16. La toiture de la construction principale comporte des coyaux à l'égout de toiture pour les toitures sur rue.
- 2.2.17. Des adaptations de pente sont admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (vérandas, auvents, appentis, lucarnes, ...).

Couleur pour toutes les constructions

- 2.2.18. La couleur des toitures, à l'exception des vérandas et auvents, doit rappeler celle de la terre cuite rouge à brun.
- 2.2.19. Les équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ; les cadres sont de teinte sombre mat.

Ouverture pour toutes les constructions

2.2.20. En façade sur rue, les ouvertures en toiture doivent respecter les principes suivants :

- Soit constituer une verrière dans le pan de la toiture,
- Soit créer des fenêtres de toit axées par rapport aux ouvertures de la façade. Elles sont alignées horizontalement et positionnées dans les 2/3 tiers inférieurs de la toiture,
- Soit créer un percement en saillie de type lucarne rampante alignée horizontalement.

Construction existante

2.2.21. En façade sur rue, les ouvertures en toiture (hors verrière) doivent être en cohérence avec les dimensions des ouvertures de la façade de la partie habitation origine.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.22. Les clôtures fixes des usoirs sont interdites.

2.2.23. Les clôtures existantes sur rue peuvent être rénovées en respectant la hauteur initiale.

2.2.24. Les clôtures sont à claire voie.

2.2.25. Au-delà de la façade arrière des constructions, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les murs pleins sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

2.2.26. Les murs de soutènement en pierre de taille sur rue sont conservés hors accès.

2.2.27. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable par débordement ou ruissellement.

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

2.2.28. Les constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L151-19 doivent être maintenues ou protégées pour des motifs d'ordre historique. Elles ne peuvent pas être démolies.

Performances énergétiques et environnementales

2.2.29. Le développement des énergies renouvelables et les économies de ressource sont à privilégier, notamment par la complémentarité des énergies renouvelables et des énergies traditionnelles.

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

Surfaces non imperméabilisées

2.3.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

2.3.2. Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenus et aménagés.

2.3.3. Les plantations sont composées d'arbres ou de haies d'essences locales traditionnelles, feuillues ou fruitières.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.4.- UA - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 2.4.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.
- 2.4.3. Le nombre de place de stationnement doit tenir compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

Destination	Sous destination	Conditions	Nombre de place
Habitation	Logement	Jusqu'à 210 m ² et par tranche entamée de 70 m ² de surface de plancher	1 place
	Hébergement	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place
Commerces et activité de services	Commerce de détail	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place
	Restauration	Par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher	1 place
	Hébergement hôtelier et touristique	Par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher	1 place

- 2.4.4. Pour les extensions et les travaux de réhabilitation, et en cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement doit répondre aux exigences indiquées ci-dessus, pour les logements ou hébergements supplémentaires.

- 2.4.5. Pour les vélos :

Destination	Sous destination	Conditions	Nombre de place
Habitation	Logement	Dès que la surface de plancher est supérieure à 200 m ²	3% de la surface de plancher pour un local
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	Dès que la surface de plancher est supérieure à 200 m ²	3% de la surface de plancher pour un local ou abri vélo

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

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

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins des autres services techniques.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 3.1.4. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.- UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les raccordements des réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain.
- 3.2.3. En cas d'absence de réseau souterrain, des réservations par pose de fourreaux doivent être néanmoins prévues par anticipation.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 3.2.5. Lorsque le raccordement n'est pas envisageable, sous réserve des caractéristiques du sol et du site, un système d'assainissement non collectif pourra être mis en place, conformément à l'étude de zonage. Cette installation devra permettre un raccordement ultérieur sur le réseau public en cas de réalisation

Eaux usées non domestiques

- 3.2.6. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.7. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
- 3.2.8. En cas d'impossibilité d'infiltration ou de rejet vers un émissaire naturel à écoulement superficiel, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur.
- 3.2.9. Sont autorisés :
- les usages et affectation du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, selon la réglementation en vigueur,
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin d'éviter ou de limiter le rejet vers les réseaux.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.10. Les constructions à usage professionnel doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.
- 3.2.11. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.12. En cas d'absence de réseau, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction doit être prévue par anticipation.

Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU et la zone inondable de l'Eichel issue de l'atlas des zones inondables.

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

Cette zone peut être concernée par des coulées d'eau boueuse, les constructions tiendront compte du risque.

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

- 1.1.1. Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.
- 1.1.2. Dans les secteurs soumis à « remontée de nappe », le stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau est interdit au niveau du terrain naturel sur un sol en terre.
- 1.1.3. L'urbanisation de la zone est possible en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur.
- 1.1.4. L'urbanisation de la zone est possible en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « insertion dans la pente ».

1.1.- UB - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

	Interdit
Construction à destination de	
■ Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation agricole	X
• Exploitation forestière	X
■ Commerce et activité de service	
• Restauration	X
• Commerce de gros	X
• Hébergement hôtelier et touristique	X
• Cinéma	X
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics	
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
• Salle d'art et de spectacles	X
• Equipement sportif	X
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit
• Entrepôt	X
• Centre de congrès et d'exposition	X
Usage et affectation des sols	
■ Caveau et monument funéraire	X
■ Habitation légère de loisir	X
■ Châssis et serre	X
■ Plateforme et fosse	X
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

1.2.- UB - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
■ Commerce et activité de service		
• Artisanat et commerce de détail	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics		
• Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Autres équipements recevant du public	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire		
• Industrie	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Bureau	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.

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

2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

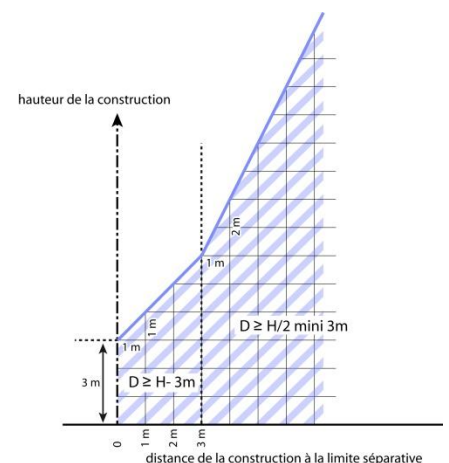
Les extensions des constructions non conformes à l'alinéa à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante par notamment une augmentation de l'emprise au sol.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. La façade sur rue de la construction principale doit être implantée :
- soit entre 3 et 8 mètres par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
 - soit dans l'alignement de la façade sur rue des constructions voisines.
- 2.1.3. Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies, cette règle s'applique uniquement par rapport à l'une des voies.
- 2.1.4. Les annexes implantées à l'arrière d'une construction principale ne sont pas concernées par les règles de recul par rapport aux voies publiques ou privées, à modifier, ou à créer.
- 2.1.5. Les annexes de type carport (toutes les façades ouvertes) peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, à modifier, ou à créer.
- 2.1.6. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.
- 2.1.7. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.8. A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être:
- Au-delà de 3 mètres de la limite séparative : au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres,
 - Entre 0 et 3 mètres : au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 3 mètres.
- 2.1.9. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des limites séparative.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 2.1.10. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Hauteur des constructions

- 2.1.11. La hauteur de la construction principale est limitée à :

- 9 mètres en façade sur rue pour les toitures avec une pente supérieure à 30°,
- 6 mètres en façade sur rue pour les toitures avec une pente inférieure ou égale à 30°.

- 2.1.12. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

- 2.1.13. La hauteur des constructions et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

- 2.1.14. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, la hauteur peut être dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

2.2.- UB - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussement des sols sont limités :

- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
- aux fouilles archéologiques,
- aux infrastructures linéaires existantes et à créer,
- à la protection contre les risques et des nuisances.

- 2.2.2. L'affouillement et exhaussement du sol est autorisé au niveau de l'emprise des constructions.

- 2.2.3. L'affouillement et exhaussement du sol hors emprise des constructions ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

- 2.2.4. Pour l'unité foncière située au-dessus du niveau de la voie (amont de la rue), la dalle du rez-de-chaussée est implantée entre 0 et 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.

Pour l'unité foncière située au-dessous du niveau de la voie (aval de la rue), la dalle du rez-de-chaussée est implantée entre 0 et -0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.5. Les matériaux sont mis en œuvre de manière soignée. Les effets cherchant à donner l'illusion du matériau (fausse pierre, faux encadrement, ...) sont interdits.

- 2.2.6. Toutes les façades présenteront un aspect fini.

- 2.2.7. La couleur des murs, soubassements, menuiseries et ferronneries doit suivre le nuancier du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord « Alsace bossue et Rahling ».

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.8. Les matériaux précaires de toiture sont interdits.

- 2.2.9. La toiture de la construction principale doit avoir une pente comprise entre 30 et 45°.

2.2.10. La toiture de la construction principale est à 2 ou 4 pans.

2.2.11. La toiture de la construction principale est de couleur terre cuite naturelle.

2.2.12. Les couleurs claires et réfléchissantes sont interdites.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.13. La clôture sur rue est constituée soit :

- d'un dispositif à claire voie éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel et surmonté d'un dispositif à claire voie.

2.2.14. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable par débordement ou ruissellement.

2.2.15. Les clôtures ont une hauteur maximale de :

- 1,20 mètre sur rue,
- 2 mètres en limite séparative.

Pour les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de réhabilitation ou de reconstruction, la hauteur peut être supérieure sans dépasser la hauteur initiale.

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

2.2.16. Les constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L151-19 doivent être maintenues ou protégées pour des motifs d'ordre historique. Elles ne peuvent pas être démolies.

Performances énergétiques et environnementales

2.2.17. Le développement des énergies renouvelables et les économies de ressource sont à privilégier, notamment par la complémentarité des énergies renouvelables et des énergies traditionnelles.

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

Surfaces non imperméabilisées

2.3.1. 50% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

2.3.2. Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenus et aménagés.

2.3.3. Les plantations sont composées d'arbres ou de haies d'essences locales traditionnelles, feuillues ou fruitières.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.4.- UB - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 2.4.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.
- 2.4.3. Le nombre de place de stationnement doit tenir compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

Destination	Sous destination	Conditions	Nombre de place
Habitation	Logement	Jusqu'à 180 m ² et par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher	1 place
	Hébergement	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place

- 2.4.4. Pour les extensions et les travaux de réhabilitation, et en cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement doit répondre aux exigences indiquées ci-dessus, pour les logements ou hébergements supplémentaires.
- 2.4.5. Pour les vélos :

Destination	Sous destination	Conditions	Nombre de place
Habitation	Logement	Dès que la surface de plancher est supérieure à 200 m ²	3% de la surface de plancher pour un local
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	Dès que la surface de plancher est supérieure à 200 m ²	3% de la surface de plancher pour un local ou abri vélo

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

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

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins des autres services techniques.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 3.1.4. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.- UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les raccordements des réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain.
- 3.2.3. En cas d'absence de réseau souterrain, des réservations par pose de fourreaux doivent être néanmoins prévues par anticipation

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 3.2.5. Lorsque le raccordement n'est pas envisageable, sous réserve des caractéristiques du sol et du site, un système d'assainissement non collectif pourra être mis en place, conformément à l'étude de zonage. Cette installation devra permettre un raccordement ultérieur sur le réseau public en cas de réalisation

Eaux usées non domestiques

- 3.2.6. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.7. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
- 3.2.8. En cas d'impossibilité d'infiltration ou de rejet vers un émissaire naturel à écoulement superficiel, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur.
- 3.2.9. Sont autorisés :
- les usages et affectation du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, selon la réglementation en vigueur
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin d'éviter ou de limiter le rejet vers les réseaux.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.10. Les constructions à usage professionnel doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.
- 3.2.11. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.12. En cas d'absence de réseau, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction doit être prévue par anticipation.

Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur Uc

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

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

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

- 1.1.1. Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art et des règles en vigueur, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.

1.1.- Uc - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

	Interdit
Construction à destination de	
■ Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation agricole	X
• Exploitation forestière	X
■ Habitation	
• Logement	X
■ Commerce et activité de service	
• Artisanat et commerce de détail	X
• Restauration	X
• Commerce de gros	X
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
• Hébergement hôtelier et touristique	X
• Cinéma	X
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics	
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
• Salle d'art et de spectacles	X
• Equipement sportif	X
• Autre équipement recevant du public	X
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Industrie	X
• Entrepôt	X
• Bureau	X

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit
• Centre de congrès et d'exposition	X
Usage et affectation des sols	
■ Caveau et monument funéraire	X
■ Habitation légère de loisir	X
■ Eolienne terrestre	X
■ Châssis et serre	X
■ Plateforme et fosse	X
■ Aménagement	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Aire de jeux et de sports	X
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

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

2.1.- Uc - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres des voies et emprises publiques ou des voies privées existantes ou à créer.
- 2.1.2. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.
- 2.1.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au minimum de 3 mètres.
- 2.1.5. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des limites séparative.
- 2.1.6. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Hauteur

- 2.1.7. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

2.2.- Uc - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussement des sols sont limités :
 - aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
 - aux fouilles archéologiques,
 - aux infrastructures linéaires existantes et à créer,
 - à la protection contre les risques et des nuisances.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.2. Les façades doivent avoir un aspect fini ; les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester bruts.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

- 2.2.3. Les constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L151-19 doivent être maintenues ou protégées pour des motifs d'ordre historique. Elles ne peuvent pas être démolies.

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

Surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. 50% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

- 2.3.2. Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenus et aménagés.
2.3.3. Les plantations sont composées d'arbres ou de haies d'essences locales traditionnelles, feuillues ou fruitières.

2.4.- Uc - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
2.4.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement.

Section 3 - Uc - Equipements et réseaux

3.1.- Uc - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins des autres services techniques.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
3.1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

3.2.- Uc - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les raccordements des réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques sont enterrées.
- 3.2.3. En cas d'absence de réseau souterrain, des réservations par pose de fourreaux doivent être néanmoins prévues par anticipation

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
- 3.2.5. Lorsque le raccordement n'est pas envisageable, sous réserve des caractéristiques du sol et du site, un système d'assainissement non collectif pourra être mis en place, conformément à l'étude de zonage. Cette installation devra permettre un raccordement ultérieur sur le réseau public en cas de réalisation

Eaux usées non domestiques

- 3.2.6. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.7. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
- 3.2.8. En cas d'impossibilité d'infiltration ou de rejet vers un émissaire naturel à écoulement superficiel, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur.
- 3.2.9. Sont autorisés :
- les usages et affectation du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, selon la réglementation en vigueur
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin d'éviter ou de limiter le rejet vers les réseaux.

Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

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

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

- 1.1.1. Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art et des règles en vigueur, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.

1.1.- UE - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

	Interdit
Construction à destination de	
■ Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation agricole	X
• Exploitation forestière	X
■ Habitation	
• Logement	X
• Hébergement	X
■ Commerce et activité de service	
• Artisanat et commerce de détail	X
• Restauration	X
• Commerce de gros	X
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
• Hébergement hôtelier et touristique	X
• Cinéma	X
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Industrie	X
• Entrepôt	X
• Bureau	X
• Centre de congrès et d'exposition	X
Usage et affectation des sols	
■ Habitation légère de loisir	X
■ Châssis et serre	X

	Interdit
■ Plateforme et fosse	X
■ Aménagement	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

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

- 2.1.1. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale de 30 mètres par rapport aux lisières forestières.

2.1.- UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Le local accessoire de la construction principale doit :
- être intégré au bâtiment d'équipement,
 - représenté au plus 25% de la surface de plancher de la construction principale, dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- 2.1.2. Un seul local accessoire est autorisé par équipement.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres des voies et emprises publiques ou des voies privées existantes ou à créer.
- 2.1.4. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.
- 2.1.5. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des limites séparative.

2.2.- UE - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussement des sols sont limités :
- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
 - aux fouilles archéologiques,
 - aux infrastructures linéaires existantes et à créer,
 - à la protection contre les risques et des nuisances.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.2. Les façades doivent avoir un aspect fini ; les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester bruts.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.3. La clôture sur rue est constituée soit :
- d'un dispositif à claire voie éventuellement doublé d'une haie vive,
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel et surmonté d'un dispositif à claire voie.
- 2.2.4. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable par débordement ou ruissellement.
- 2.2.5. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Pour les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de réhabilitation ou de reconstruction, la hauteur peut être supérieure sans dépasser la hauteur initiale.

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

Surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Les espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

- 2.3.2. Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenus et aménagés.
- 2.3.3. Les plantations sont composées d'arbres ou de haies d'essences locales traditionnelles, feuillues ou fruitières.

2.4.- UE - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 2.4.2. Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.
- 2.4.3. La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement.

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

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

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins des autres services techniques.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 3.1.4. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les raccordements des réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques sont enterrées.
- 3.2.3. En cas d'absence de réseau souterrain, des réservations par pose de fourreaux doivent être néanmoins prévues par anticipation

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
- 3.2.5. Lorsque le raccordement n'est pas envisageable, sous réserve des caractéristiques du sol et du site, un système d'assainissement non collectif pourra être mis en place, conformément à l'étude de zonage. Cette installation devra permettre un raccordement ultérieur sur le réseau public en cas de réalisation

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.6. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
- 3.2.7. En cas d'impossibilité d'infiltration ou de rejet vers un émissaire naturel à écoulement superficiel, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur.
- 3.2.8. Sont autorisés :
- les usages et affectation du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, selon la réglementation en vigueur
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin d'éviter ou de limiter le rejet vers les réseaux.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.9. Les constructions à usage professionnel doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.
- 3.2.10. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.11. En cas d'absence de réseau, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction doit être prévue par anticipation.

Chapitre 5 - Disposition applicable au secteur Uj

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

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

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

- 1.1.1. Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.

1.1.- Uj - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

	Interdit
Construction à destination de	
■ Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation agricole	X
• Exploitation forestière	X
■ Habitation	
• Hébergement	X
■ Commerce et activité de service	
• Artisanat et commerce de détail	X
• Restauration	X
• Commerce de gros	X
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
• Hébergement hôtelier et touristique	X
• Cinéma	X
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics	
• Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
• Salle d'art et de spectacles	X
• Equipement sportif	X
• Autre équipement recevant du public	X
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Industrie	X
• Entrepôt	X

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit
• Bureau	X
• Centre de congrès et d'exposition	X
Usage et affectation des sols	
■ Caveau et monument funéraire	X
■ Habitation légère de loisir	X
■ Eolienne terrestre	X
■ Châssis et serre	X
■ Plateforme et fosse	X
■ Aménagement	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Aire de jeux et de sports	X
• Aire de stationnement ouverte au public	X
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

1.2.- Uj - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
■ Habitation		
• Logement	X	Annexe de type abri de jardin ou remise à bois
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics		
• Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X	Construction permettant la production d'énergie réservée aux réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...) ou pour la téléphonie Construction et installation nécessaires à l'approvisionnement et à l'exploitation du réseau public d'alimentation en eau potable et assainissement

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

2.1.- Uj - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres des voies et emprises publiques ou des voies privées existantes ou à créer.
- 2.1.2. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.3. Les constructions sont implantées sur limite séparative ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.
- 2.1.4. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des limites séparative.
- 2.1.5. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Emprise au sol

- 2.1.6. L'emprise au sol est limitée à 25 m² surface cumulée.

Hauteur des constructions

- 2.1.7. La hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

2.2.- Uj - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussement des sols sont limités :
 - aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
 - aux fouilles archéologiques,
 - aux infrastructures linéaires existantes et à créer,
 - à la protection contre les risques et des nuisances.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. La clôture sur rue est constituée soit :
 - d'un dispositif à claire voie éventuellement doublé d'une haie vive,
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel et surmonté d'un dispositif à claire voie.
- 2.2.3. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Pour les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de réhabilitation ou de reconstruction, la hauteur peut être supérieure sans dépasser la hauteur initiale.

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

Surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Les espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

- 2.3.2. Les espaces libres doivent être entretenus et aménagés.
- 2.3.3. Les plantations sont composées d'arbres ou de haies d'essences locales traditionnelles, feuillues ou fruitières.

Section 3 - Uj - Equipements et réseaux

3.1.- Uj - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Chapitre 6 - Disposition applicable au secteur Ux

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

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

Cette zone peut être concernée par des coulées d'eau boueuse, les constructions tiendront compte du risque.

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

1.1.1. Les occupations et utilisations du sol seront édifiées dans les règles de l'art, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.

1.1.2. Les constructions et les installations autorisées ne doivent pas engendrer de risque de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle.

1.1.- Ux - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

	Interdit
Construction à destination de	
■ Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation agricole	X
• Exploitation forestière	X
■ Habitation	
• Logement	X
• Hébergement	X
■ Commerce et activité de service	
• Commerce de gros	X
• Hébergement hôtelier et touristique	X
• Cinéma	X
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics	
• Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
• Salle d'art et de spectacles	X
• Equipement sportif	X
• Autre équipement recevant du public	X
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Entrepôt	X

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit
• Centre de congrès et d'exposition	X
Usage et affectation des sols	
■ Caveau et monument funéraire	X
■ Habitation légère de loisir	X
■ Eolienne terrestre	X
■ Châssis et serre	X
■ Plateforme et fosse	X
■ Aménagement	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Aire de jeux et de sports	X
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

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

2.1.- Ux - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Le local accessoire de la construction principale doit :

- être intégré au bâtiment d'activité,
- représenté au plus 25% de la surface de plancher de la construction principale, dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

2.1.2. Un seul local accessoire est autorisé par activité.

2.1.3. Les accès en sous-sol ont une pente maximale est de 10%.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.4. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD919, hors agglomération,
 - 6 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 2.1.5. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.
- 2.1.6. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.7. Les constructions seront implantées :
- soit sur limite séparative,
 - soit de telle manière que la distance compte horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.1.8. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des limites séparative.
- 2.1.9. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Emprise au sol

- 2.1.10. L'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

- 2.1.11. La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.
- 2.1.12. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.
- 2.1.13. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, la hauteur peut être dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

2.2.- Ux - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussements des sols sont limités :
- aux constructions et installations autorisées dans la zone pour une meilleure insertion dans le paysage,
 - aux fouilles archéologiques,

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- aux infrastructures linéaires existantes et à créer,
- à la protection contre les risques et les nuisances.

2.2.2. Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par un rideau végétal dense formant écran de manière à ce que l'aire de stockage ne soit pas perceptible depuis le domaine public.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.3. Les façades doivent avoir un aspect fini ; les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester bruts.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.4. La clôture sur rue est constituée soit :

- d'un dispositif à claire voie éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel et surmonté d'un dispositif à claire voie.

2.2.5. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Pour les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de réhabilitation ou de reconstruction, la hauteur peut être supérieure sans dépasser la hauteur initiale.

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

Surfaces non imperméabilisées

2.3.1. 30% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

2.3.2. Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenus et aménagés.

2.3.3. Les plantations sont composées d'arbres ou de haies d'essences locales traditionnelles, feuillues ou fruitières.

2.3.4. Des haies champêtres sont plantées pour masquer les zones de dépôts et de stockage.

2.4.- Ux - STATIONNEMENT

2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

2.4.2. Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation.

2.4.3. La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Destination	Sous-destination	Conditions	Nombre de place
Commerce at activité de service	Commerce	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	3 places
	Restauration	Par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher	1 place
Autre activité des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place
	Bureau	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	3 places

- 2.4.4. En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement doit répondre aux exigences indiquées ci-dessus.

Section 3 - Ux - Equipements et réseaux

3.1.- Ux - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, les engins du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 3.1.4. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.1.5. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur le RD919.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.6. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.- Ux - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les raccordements des réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont réalisés en souterrain.
- 3.2.3. En cas d'absence de réseau souterrain, des réservations par pose de fourreaux devront être néanmoins prévues par anticipation

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
- 3.2.5. Lorsque le raccordement n'est pas envisageable, sous réserve des caractéristiques du sol et du site, un système d'assainissement non collectif pourra être mis en place, conformément à l'étude de zonage. Cette installation devra permettre un raccordement ultérieur sur le réseau public en cas de réalisation

Eaux usées non domestiques

- 3.2.6. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.
- 3.2.7. En cas d'assainissement non collectif, les eaux usées non domestiques, même après prétraitement agréé, ne sont pas évacuées vers le système de traitement autonome.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.8. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
- 3.2.9. En cas d'impossibilité d'infiltration ou de rejet vers un émissaire naturel à écoulement superficiel, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur.
- 3.2.10. Sont autorisés :

- les usages et affectation du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, selon la réglementation en vigueur
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin d'éviter ou de limiter le rejet vers les réseaux.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.11. Les constructions à usage professionnel doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.
- 3.2.12. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.13. En cas d'absence de réseau, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction doit être prévue par anticipation.

Titre III -

Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

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

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

- 1.1.1. Les occupations et utilisations du sol seront édifiées dans les règles de l'art, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.
- 1.1.2. L'urbanisation de la zone est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par phase, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- 1.1.3. Chaque opération doit être compatible avec la vocation de la zone et de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.
- 1.1.4. L'urbanisation de la zone est possible en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « insertion dans la pente ».

1.1.- 1AU - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

	Interdit
Construction à destination de	
■ Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation agricole	X
• Exploitation forestière	X
■ Commerce et activité de service	
• Restauration	X
• Commerce de gros	X
• Hébergement hôtelier et touristique	X
• Cinéma	X
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics	
• Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
• Salle d'art et de spectacles	X
• Equipement sportif	X
• Autre équipement recevant du public	X
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Entrepôt	X

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

	Interdit
• Centre de congrès et d'exposition	X
Usage et affectation des sols	
■ Caveau et monument funéraire	X
■ Habitation légère de loisir	X
■ Châssis et serre	X
■ Plateforme et fosse	X
■ Aménagement	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

1.2.- 1AU - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
■ Commerce et activité de service		
• Artisanat et commerce de détail	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics		
• Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire		
• Industrie	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Bureau	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.

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

2.1.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

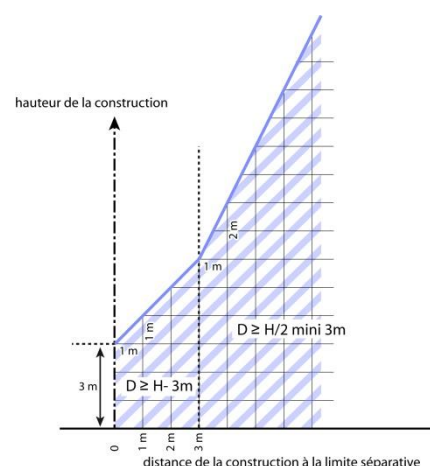
- 2.1.1. Dans le cas d'un terrain d'assiette ayant fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard du plan de division pour chaque lot.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale doit être :
- soit entre 3 et 8 mètres par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
 - soit dans l'alignement de la façade sur rue des constructions voisines.
- 2.1.3. Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies, cette règle s'applique uniquement par rapport à l'une des voies.
- 2.1.4. Les annexes implantées à l'arrière d'une construction principale ne sont pas concernées par les règles de recul par rapport aux voies publiques ou privées, à modifier, ou à créer.
- 2.1.5. Les annexes de type carport (toutes les façades ouvertes) peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, à modifier, ou à créer.
- 2.1.6. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.7. A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être :
- Au-delà de 3 mètres de la limite séparative : au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres,
 - Entre 0 et 3 mètres : au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 3 mètres.
- 2.1.8. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des limites séparative.



Hauteur des constructions

- 2.1.9. La hauteur de la construction principale est limitée à :
- 9 mètres en façade sur rue pour les toitures dont la pente est supérieure à 10°,
 - 6 mètres en façade sur rue pour les toitures dont la pente est inférieure ou égale à 10°.

2.1.10. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

2.1.11. La hauteur des constructions et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

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

2.2.1. Les affouillements et exhaussement des sols sont limités :

- aux constructions et installations autorisés dans la zone pour une meilleure insertion dans le paysage,
- aux fouilles archéologiques,
- aux infrastructures linéaires existantes et à créer,
- à la protection des risques et des nuisances.

2.2.2. L'affouillement et exhaussement du sol est autorisé au niveau de l'emprise des constructions.

2.2.3. L'affouillement et exhaussement du sol hors emprise des constructions ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

2.2.4. Pour l'unité foncière située au-dessus du niveau de la voie (amont de la rue), la dalle du rez-de-chaussée est implantée entre 0 et 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.

Pour l'unité foncière située au-dessous du niveau de la voie (aval de la rue), la dalle du rez-de-chaussée est implantée entre 0 et -0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.5. Les matériaux sont mis en œuvre de manière soignée. Les effets cherchant à donner l'illusion du matériau (fausse pierre, faux encadrement, ...) sont interdits.

2.2.6. Toutes les façades présentent un aspect fini.

2.2.7. La couleur des murs, soubassements, menuiseries et ferronneries doit suivre le nuancier du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord « Alsace bossue et Rahling ».

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.8. Les matériaux précaires de toiture sont interdits.

2.2.9. La toiture de la construction principale est à 2 ou 4 pans.

2.2.10. Les annexes ont une toiture dont la pente peut être inférieure à 10°.

2.2.11. La toiture est de couleur terre cuite naturelle.

2.2.12. Les couleurs claires et réfléchissantes sont interdites.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.13. La clôture sur rue est constituée soit :

- d'un dispositif à claire voie éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel et surmonté d'un dispositif à claire voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

2.2.14. Les clôtures ont une hauteur maximale de :

- 1,20 mètre sur rue,
- 2 mètres en limite séparative.

Performances énergétiques et environnementales

2.2.15. Le développement des énergies renouvelables et les économies de ressource sont à privilégier, notamment par la complémentarité des énergies renouvelables et des énergies traditionnelles.

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

Surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

2.3.2. Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenus et aménagés.

2.3.3. Les plantations sont composées d'arbres ou de haies d'essences locales traditionnelles, feuillues ou fruitières.

2.4.- 1AU - STATIONNEMENT

2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

2.4.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

2.4.3. Le nombre de place de stationnement doit tenir compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation.

Destination	Sous destination	Conditions	Nombre de place
Habitation	Logement	Jusqu'à 180 m ² et par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher	1 place
	Hébergement	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place

2.4.4. Pour les vélos :

Destination	Sous destination	Conditions	Nombre de place
-------------	------------------	------------	-----------------

Habitation	Logement	Dès que la surface de plancher est supérieure à 200 m ²	3% de la surface de plancher pour un local
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	Dès que la surface de plancher est supérieure à 200 m ²	3% de la surface de plancher pour un local ou abri vélo

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

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

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, les engins du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.
- 3.1.2. L'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile doit être adaptée à l'opération desservie avec un minimum de :
- 4 mètres si la voie est à sens unique,
 - 5 mètres si la voie est à double sens.
- 3.1.3. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.4. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.5. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.6. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.- 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont réalisés en souterrain.
3.2.3. Les raccordements sont également réalisés en souterrain.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
3.2.5. Lorsque le raccordement n'est pas envisageable, sous réserve des caractéristiques du sol et du site, un système d'assainissement non collectif pourra être mis en place, conformément à l'étude de zonage. Cette installation devra permettre un raccordement ultérieur sur le réseau public en cas de réalisation

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.6. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
3.2.7. En cas d'impossibilité d'infiltration ou de rejet vers un émissaire naturel à écoulement superficiel, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur.
3.2.8. Sont autorisés :
- les usages et affectation du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, selon la réglementation en vigueur
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin d'éviter ou de limiter le rejet vers les réseaux.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.9. Les constructions à usage professionnel doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.
3.2.10. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
3.2.11. En cas d'absence de réseau, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction doit être prévue par anticipation.

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

Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

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

Cette zone peut être concernée par des coulées d'eau boueuse, les constructions tiendront compte du risque.

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

- 1.1.1. Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art et suivant les règles en vigueur, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.
- 1.1.2. Dans les secteurs soumis à « remontée de nappe », le stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau est interdit au niveau du terrain naturel sur un sol en terre.
- 1.1.3. Le changement de destination des constructions existantes identifiées au règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

1.1.- A - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

	Interdit
Construction à destination de	
■ Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation forestière	X
■ Habitation	
• Logement	X
• Hébergement	X
■ Commerce et activité de service	
• Artisanat et commerce de détail	X
• Restauration	X
• Commerce de gros	X
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
• Hébergement hôtelier et touristique	X
• Cinéma	X
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics	
• Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

	Interdit
• Salle d'art et de spectacles	X
• Equipement sportif	X
• Autre équipement recevant du public	X
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Entrepôt	X
• Bureau	X
• Centre de congrès et d'exposition	X
Usage et affectation des sols	
■ Caveau et monument funéraire	X
■ Habitation légère de loisir (HLL)	X
■ Aménagement	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Aire de jeux et de sports	X
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

1.2.- A - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION

	Soumis à condition	Conditions
Construction à destination de		
■ Exploitation agricole et forestière		
• Exploitation agricole	X	En zone A : installation technique agricole, extension des constructions agricoles existantes, abri de pâture nécessaire à l'exploitation agricole En zone Ac uniquement : 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
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

	Soumis à condition	Conditions
Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X	Construction permettant la production d'énergie réservée aux réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...) ou pour la téléphonie. Construction et installation nécessaires à l'approvisionnement et à l'exploitation du réseau public d'alimentation en eau potable et assainissement. Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
 Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	X	Lié à un changement de destination

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

2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Les abris de pâture sont implantés au niveau du terrain naturel, sans remblai, et ouvert sur au moins un côté et le sol est en terre nivelée.
- 2.1.2. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.
- Les extensions des constructions non conformes à l'alinéa précédent à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.
- 2.1.3. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale de 30 mètres par rapport aux lisières forestières.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.4. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD919, hors agglomération,
 - 15 mètres par rapport à l'axe des RD237 et 123, hors agglomération,
 - 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 2.1.5. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.
- 2.1.6. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.7. A moins d'être implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
- 2.1.8. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des limites séparative.
- 2.1.9. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Emprise au sol

- 2.1.10. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 50 m² surface cumulée et par unité foncière.
- 2.1.11. En zone A, l'extension des constructions agricoles existantes est limitée à 30% de la surface de plancher initiale.

Hauteur des constructions

- 2.1.12. La hauteur des constructions agricoles ne doit pas excéder 13 mètres, hors installation technique.
- 2.1.13. La hauteur des abris de pâture est limitée à 4 mètres.
- 2.1.14. Pour les constructions existantes hors agricoles, en cas de transformation, extension, la hauteur ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'approbation du PLU.

2.2.- A - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussement des sols sont limités :
- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
 - aux fouilles archéologiques,
 - aux infrastructures linéaires existantes et à créer,
 - à la compensation hydraulique et environnementale,
 - à la protection contre les risques et des nuisances.
- 2.2.2. Les panneaux solaires ne sont pas posés au sol.
- 2.2.3. Les constructions agricoles doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.4. Les façades des constructions auront un aspect mat ou un aspect bois.
- 2.2.5. Les abris de pâture doivent respecter les prescriptions architecturales suivantes :
- Absence de baie,
 - Aspect bois.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.6. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.7. La clôture sur rue est constituée soit :

- d'un dispositif à claire voie éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel et surmonté d'un dispositif à claire voie.

- 2.2.8. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Pour les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de réhabilitation ou de reconstruction, la hauteur peut être supérieure sans dépasser la hauteur initiale.

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

- 2.2.9. Les éléments arborés repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus pour des motifs d'ordre écologique. En cas d'accès à la propriété au niveau des éléments arborés, les plantations existantes sont protégées. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation afin de ne pas rompre l'alignement.
- 2.2.10. Les constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L151-19 doivent être maintenues ou protégées pour des motifs d'ordre historique. Elles ne peuvent pas être démolies.

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

Espace libre et plantation

- 2.3.1. Les espaces libres doivent être entretenus et aménagés.
- 2.3.2. Les plantations sont composées d'arbres ou de haies d'essences locales traditionnelles, feuillues ou fruitières.
- 2.3.3. Des haies champêtres sont plantées pour masquer les zones de dépôts et de stockage.

Installation nécessaire à la gestion des eaux pluviales

- 2.3.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être intégrées à l'environnement naturel. Les abords doivent être paysagés à l'aide d'essences locales traditionnelles feuillues.

2.4.- A - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Section 3 - A - Equipements et réseaux

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

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins des autres services techniques.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 3.1.4. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.1.5. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les RD.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.6. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 3.2.2. A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
- 3.2.4. Lorsque le raccordement n'est pas envisageable, sous réserve des caractéristiques du sol et du site, un système d'assainissement non collectif pourra être mis en place, conformément à l'étude de zonage. Cette installation devra permettre un raccordement ultérieur sur le réseau public en cas de réalisation

Eaux usées non domestiques

- 3.2.5. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.
- 3.2.6. En cas d'assainissement non collectif, les eaux usées non domestiques, même après prétraitement agréé, ne sont pas évacuées vers le système de traitement autonome.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.7. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
- 3.2.8. En cas d'impossibilité d'infiltration ou de rejet vers un émissaire naturel à écoulement superficiel, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur.
- 3.2.9. Sont autorisés :
- les usages et affectation du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, selon la réglementation en vigueur
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin d'éviter ou de limiter le rejet vers les réseaux.

Titre V - Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières

Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU et la zone inondable de l'Eichel issue de l'atlas des zones inondables.

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

Cette zone peut être concernée par des coulées d'eau boueuse, les constructions tiendront compte du risque.

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

- 1.1.1. Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art et suivant les règles en vigueur, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique

1.1.- N - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

	Interdit
Construction à destination de	
■ Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation forestière	X
■ Habitation	
• Logement	X
• Hébergement	X
■ Commerce et activité de service	
• Artisanat et commerce de détail	X
• Restauration	X
• Commerce de gros	X
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
• Hébergement hôtelier et touristique	X
• Cinéma	X
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics	
• Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
• Salle d'art et de spectacles	X
• Equipement sportif	X
• Autre équipement recevant du public	X
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

• Industrie	X
• Entrepôt	X
• Bureau	X
• Centre de congrès et d'exposition	X
Usage et affectation du sol	
■ Caveau et monument funéraire	X
■ Habitation légère de loisir	X
■ Châssis et serre	X
■ Plateforme et fosse	X
■ Aménagement	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Aire de jeux et de sports	X
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

1.2.- N - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
■ Exploitation agricole et forestière		
• Exploitation agricole	X	En zone NV uniquement : 1 abri de pâture nécessaire à l'exploitation agricole et par unité foncière
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics		
• Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X	Construction permettant la production d'énergie réservée dans les réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...) ou pour la téléphonie. Construction et installation nécessaires à l'approvisionnement et à l'exploitation du réseau public d'alimentation en eau potable et assainissement. En zone NF uniquement : les éoliennes et leurs équipements connexes.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- 1.2.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs autorisées doivent ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Les abris de pâture sont implantés au niveau du terrain naturel, sans remblai, et ouvert sur au moins un côté et le sol est en terre nivelée.
- 2.1.2. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.
- Les extensions des constructions non conformes à l'alinéa précédent à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.
- 2.1.3. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale de 30 mètres par rapport aux lisières forestières.
- 2.1.4. Pour les éoliennes et leurs équipements connexes, la prescription 2.1.3 ne s'applique pas.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.5. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD919, hors agglomération,
 - 15 mètres par rapport à l'axe de la RD237, hors agglomération,
 - 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Pour les éoliennes et leurs équipements connexes, la prescription ne s'applique pas.
- 2.1.6. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.
- 2.1.7. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.8. A moins d'être implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 mètres.
- 2.1.9. Pour les éoliennes et leurs équipements connexes, la prescription 2.1.8 ne s'applique pas.
- 2.1.10. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des limites séparative.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- 2.1.11. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

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

- 2.1.12. Une distance maximale de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.
2.1.13. Pour les éoliennes et leurs équipements connexes, la prescription 2.1.12 ne s'applique pas.

Emprise au sol

- 2.1.14. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 50 m² surface cumulée et par unité foncière.
2.1.15. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% de la surface de plancher cumulée.

Hauteur des constructions

- 2.1.16. La hauteur des abris de pâture est limitée à 4 mètres.
2.1.17. Pour les constructions existantes, en cas de transformation, extension, la hauteur ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'approbation du PLU.

2.2.- N - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussement des sols sont limités :
- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
 - aux fouilles archéologiques,
 - aux infrastructures linéaires existantes et à créer,
 - à la compensation hydraulique et environnementale,
 - à la protection des risques et des nuisances.
- 2.2.2. Les panneaux solaires sont intégrés aux constructions et non posés au sol.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.3. Les abris de pâture doivent respecter les prescriptions architecturales suivantes :
- Absence de baie,
 - Aspect bois.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.4. En cas d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le volume et la pente de toiture doivent être respecté.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.5. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Pour les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de réhabilitation ou de reconstruction, la hauteur peut être supérieure sans dépasser la hauteur initiale.

- 2.2.6. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable par débordement ou ruissellement.

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

- 2.2.7. Les éléments arborés repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus pour des motifs d'ordre écologique. En cas d'accès à la propriété au niveau des éléments arborés, les plantations existantes sont protégées. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation afin de ne pas rompre l'alignement.

- 2.2.8. Les constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L151-19 doivent être maintenues ou protégées pour des motifs d'ordre historique. Elles ne peuvent pas être démolies.

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

Espace libre et plantation

- 2.3.1. Les espaces libres doivent être entretenus et aménagés.
- 2.3.2. Les plantations sont composées d'arbres ou de haies d'essences locales traditionnelles, feuillues ou fruitières.
- 2.3.3. En zone NV, la végétation existante est préservée ou replantée.

Section 3 - N - Equipements et réseaux

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

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins des autres services techniques.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- 3.1.3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.1.4. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les RD.