

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



Commune de

COSSWILLER

Règlement

Historique :

PLU approuvé par DCM du 23/01/2020

MODIFICATION N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 31/01/2025

A Cosswiller, le 03/02/2025

M. François SCHNEIDER, le Maire



Bureau d'études

OTE
INGÉNIERIE
— Construction &
environnement



Siège social - Groupe OTE
1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 Illkirch-Graffenstaden
Tél : 03 88 67 55 55

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 24010153	Page :
A	23/01/2020	PLU approuvé	OTE - Karine QUIGNARD	<i>K.Q.</i>		
B	22/07/2024	M1	OTE - Léa DENTZ	<i>L.D.</i>		
Document2						



Sommaire

Titre I - Dispositions générales	5
Titre II - Dispositions applicables aux zones Urbaines	25
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	26
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	33
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UX	39
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UE	44
Titre III - Dispositions applicables aux zones A Urbaniser	47
Titre IV - Dispositions applicables aux zones Agricoles	55
Titre V - Dispositions applicables aux zone Naturelles et forestières	61





Titre I - Dispositions générales



Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de COSSWILLER du département du Bas-Rhin (n°INSEE : 67077).

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

Section 2 - Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines

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, extensions récentes ;
- UX, zone destinée à l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales et industrielles ;
- UE, zone principalement destinée à l'implantation d'équipements collectifs à vocation scolaire, culturelle, touristique, sportive ou de loisirs.

Les zones à urbaniser

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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 présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

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 :

- la zone 1AU.



Les zones agricoles

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

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

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

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

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

- A, zone agricole inconstructible ;
- AC, zone agricole constructible pour les exploitants agricoles.

Les zones naturelles et forestières

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

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone naturelle et forestières, seules peuvent être autorisées :

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

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

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

- N, zone naturelle inconstructible.



Les autres périmètres

Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

La zone inondable

La commune de Cosswiller est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin versant de la Mossig approuvé par arrêté préfectoral du 13 juin 2012 et figurant en annexe du présent dossier (plan et liste des Servitudes d'Utilité Publique).

La zone inondable du PPRI est reportée pour information au plan de règlement. En cas de modification du PPRI, on se reportera au plan du PPRI modifié, annexé par mise à jour au PLU.



Section 3 - Lexique

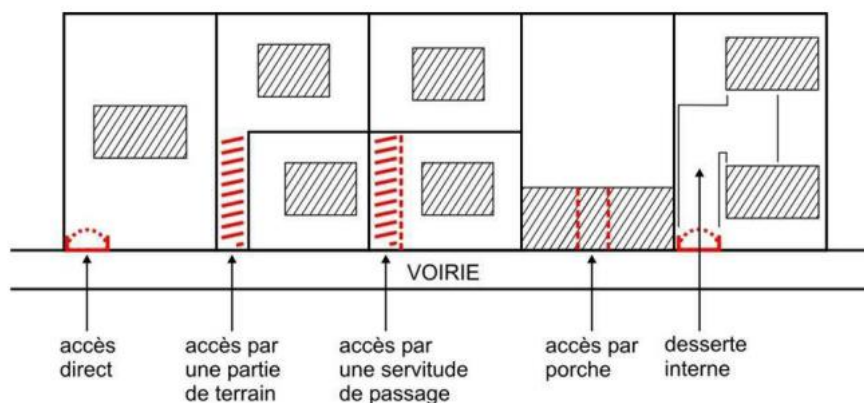
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

Accès

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

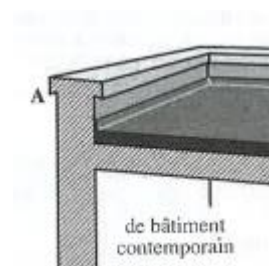
- de façade du terrain (portail), dit "accès direct",
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

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



Acrotère

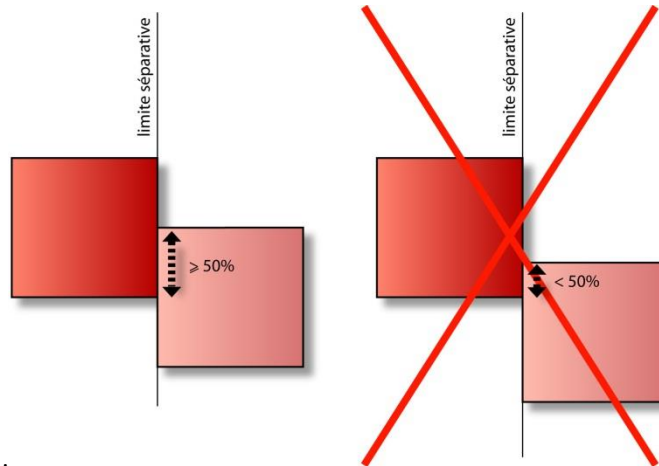
Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.





Adossement

Deux constructions sont adossées, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.



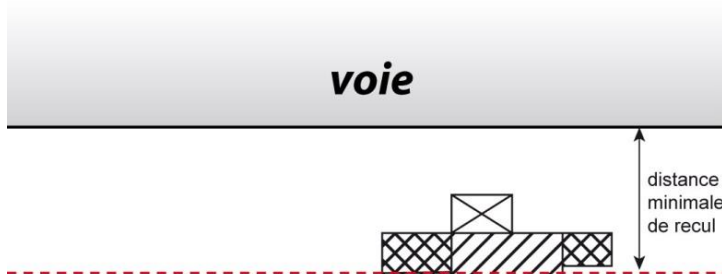
Affouillement et exhaussement

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai



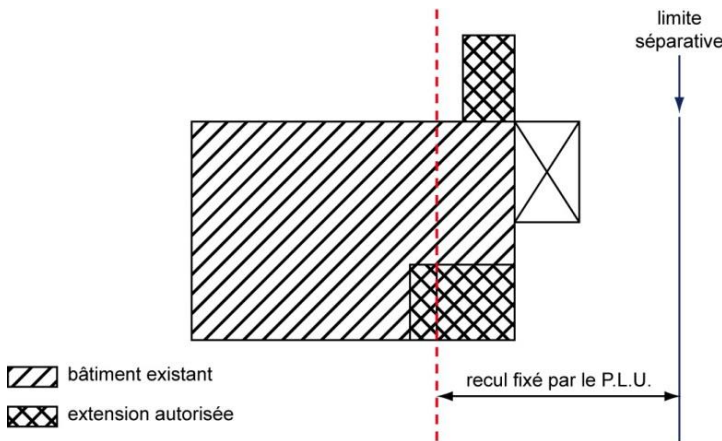
Aggravation de la non-conformité

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



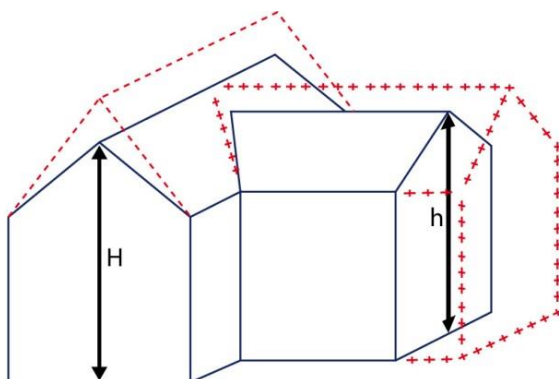
- bâtiment existant
- extension autorisée
- extension interdite

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



- bâtiment existant
- extension autorisée
- extension interdite

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



- bâtiment existant
- extension autorisée
- extension interdite

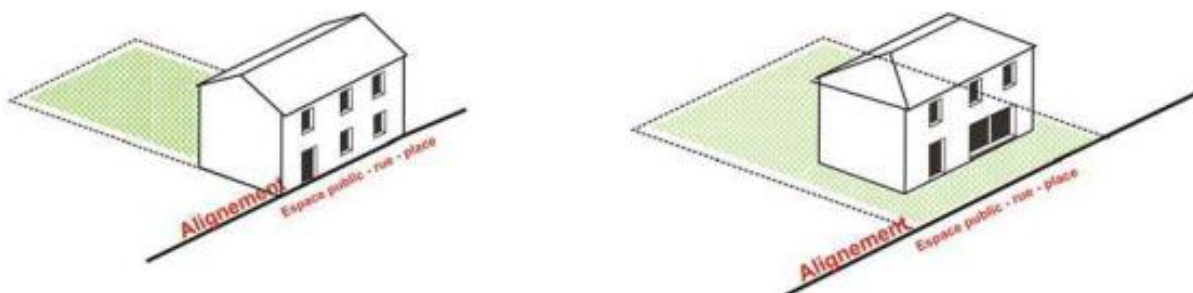
- H** hauteur du bâtiment
- h** hauteur fixée par le PLU

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



Alignement

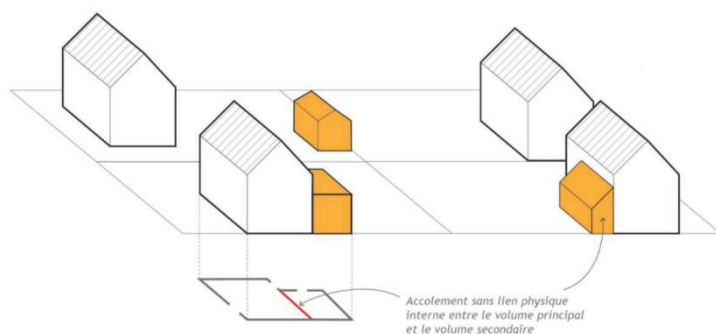
L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



Annexe

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



Les annexes sont des locaux inhabitables et ne peuvent pas constituer des pièces à vivre.

Bâtiment

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment principal

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



Camping

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

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

Carport

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



Carrière

Les notions de mine et de carrière sont des notions juridiques définies par le code minier. La différence entre mine et carrière dépend de la substance extraite.

Il s'agit de mines si les roches extraites contiennent :

- des combustibles fossiles ;
- des sels de sodium ou potassium ;
- des métaux ;
- des éléments radioactifs ;
- du soufre, sélénium, tellure, arsenic, antimoine, bismuth, ...
- du gaz carbonique.

Tous les autres gisements constituent des carrières.

Claire-voie

Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

Clôture

Une clôture vise à clore un terrain sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou privées ou en retrait de celles-ci, et sur les limites séparatives.

En revanche, ne constitue pas une clôture un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, ... Ne constitue pas non plus une clôture au titre du présent règlement, la barrière autour d'une piscine à l'intérieur d'une unité foncière.



Hauteur de la clôture

Au titre du présent règlement,

- la hauteur de la clôture à l'alignement est mesurée à partir du niveau fini de la voirie et prend en compte l'ensemble des éléments constitutifs de la clôture (mur, muret et/ou dispositif à claire-voie) y compris les éventuels murs de soutènement ;
- la hauteur de la clôture sur limite séparative est mesurée à partir du terrain fini le plus haut au droit de la limite séparative.

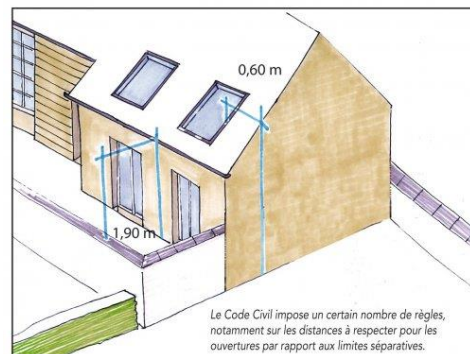
Code civil

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

- au droit de vue :

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

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

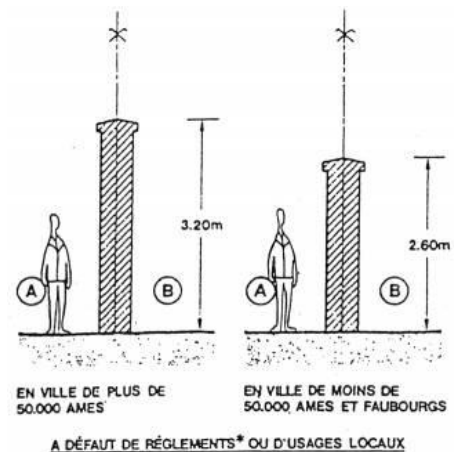


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

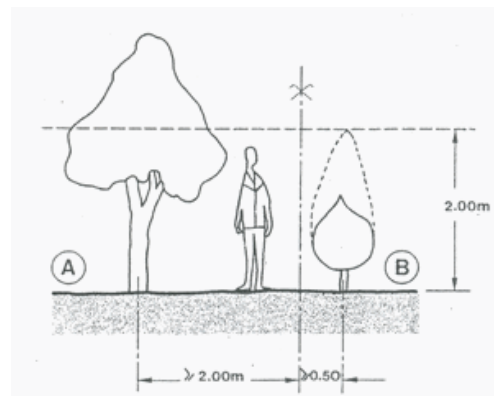
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

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

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





Construction

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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

Construction existante

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Construction principale

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

Destinations et sous-destinations

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.



Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Habitation		
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ; - les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>



Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa, ...



Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	<p>Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les résidences de tourisme, - les villages résidentiels de tourisme ; - les villages et maisons familiales de vacances... <p>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.</p>
Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégués d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.



Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.



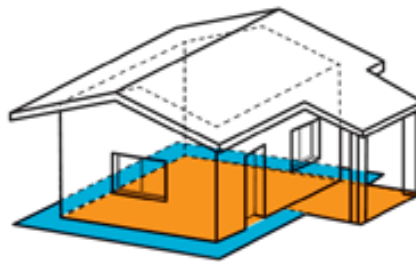
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

Emprise au sol

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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



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

Extension

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Façade

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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



Faîtage

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

Gabarit

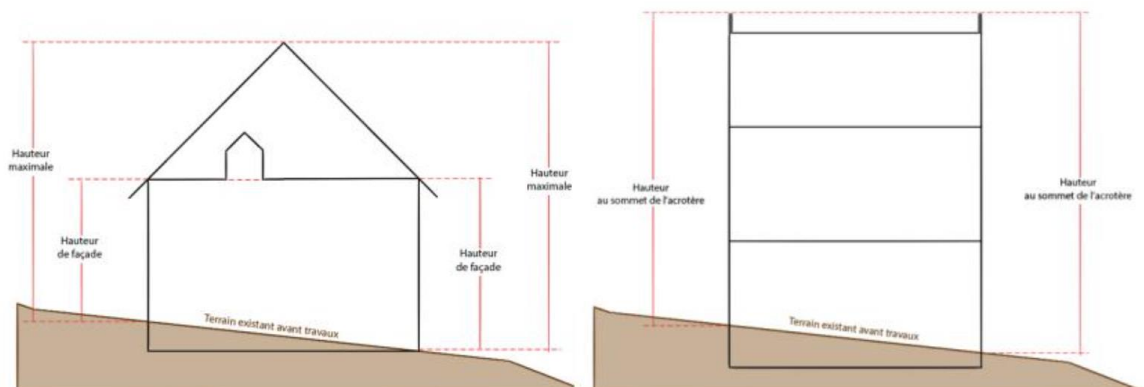
(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Hauteur

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Habitation légère de loisirs

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



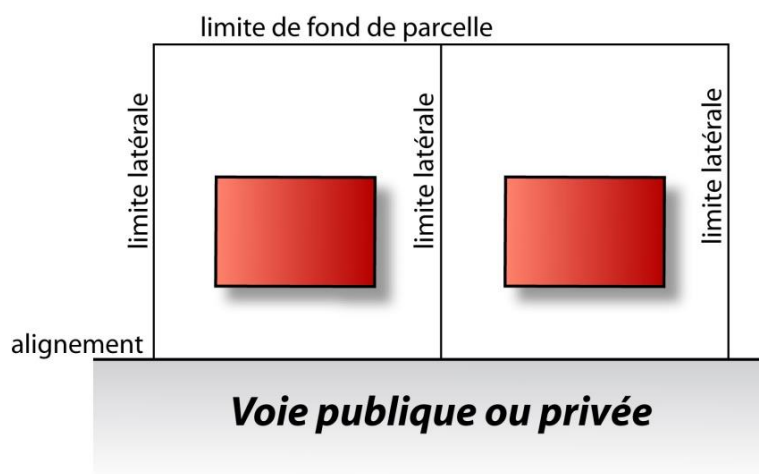
Limites séparatives

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types :

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



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

Local accessoire

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

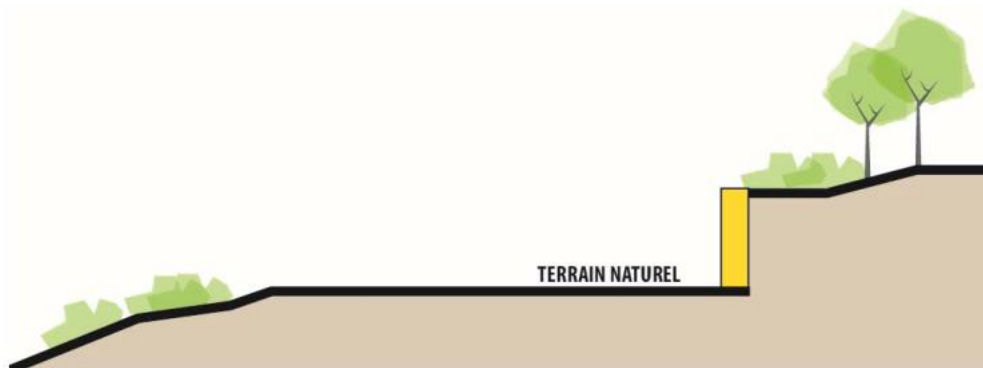
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau,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

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



Mur de soutènement

Le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque le terrain naturel des deux fonds riverains n'est pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.



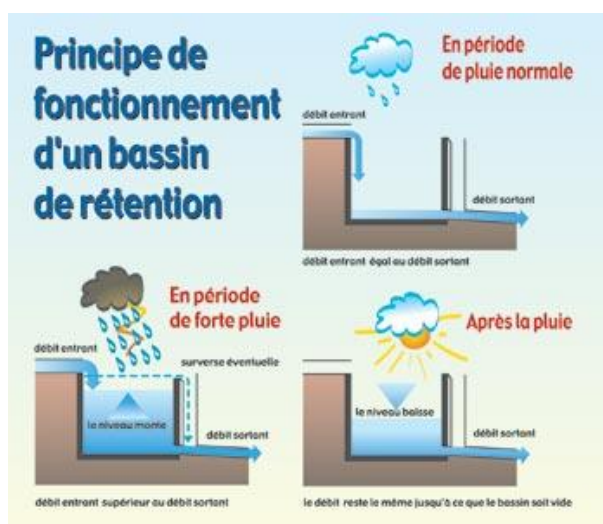
Périmètre de réciprocité

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

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

Rétention

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





Rez-de-chaussée

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

Rez-de-voirie

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

Unité foncière

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

Voie

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

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



Titre II - Dispositions applicables aux zones Urbaines



Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

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

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

Une partie de la zone UA est concernée par le risque d'inondation (PPRI de la Mossig). La zone inondable a été reportée au plan de règlement et figure par une trame graphique.

En conséquence, les constructions admises dans la zone devront respecter les prescriptions du PPRI de la Mossig.

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
- Exploitation agricole			
- Exploitation forestière			
Habitation			
- Logement			
- Hébergement			
Commerce et activité de service			
- Artisanat et commerce de détail		X	Elles sont compatibles avec le voisinage d'habitation.
- Restauration		X	Elles sont compatibles avec le voisinage d'habitation.
- Commerce de gros	X		
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
- Hébergement hôtelier et touristique			
- Cinéma			



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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdits

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;



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

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

2.1. - UA - Volumétrie et implantation des constructions

- 2.1.1.** Les remblais en buttes sont interdits. Toutefois, des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés au droit des portes-fenêtres lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 20% ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2.** Tout ou partie du nu de la façade sur rue des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

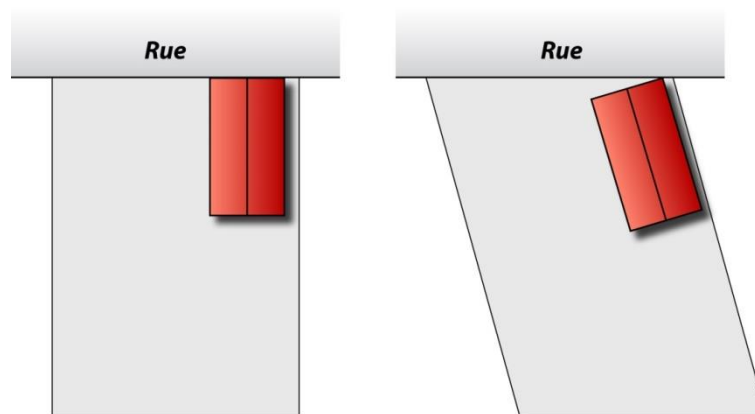


Schéma illustratif de la règle

- 2.1.3.** Lorsqu'une parcelle comporte déjà une construction existante principale, implantée conformément à l'alinéa précédent, les nouvelles constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m² et dont la hauteur est supérieure à 3 mètres s'implantent à l'arrière de la construction existante avec un recul maximum de 40 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4.** Le nu de la façade des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.5.** Les règles d'implantation des alinéas précédents ne s'appliquent pas
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux constructions édifiées à l'angle de deux ou plusieurs voies (les dispositions ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies) ;
 - aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ;



Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.6. Le nu de la façade des constructions nouvelles doit s'implanter :

- soit sur limite(s) séparative(s) ;
- soit en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative ;

2.1.7. Les constructions peuvent s'implanter en léger recul compris entre 0,50 et 0,80 mètre de la limite séparative si une construction est déjà implantée de cette manière sur le fonds voisin ;

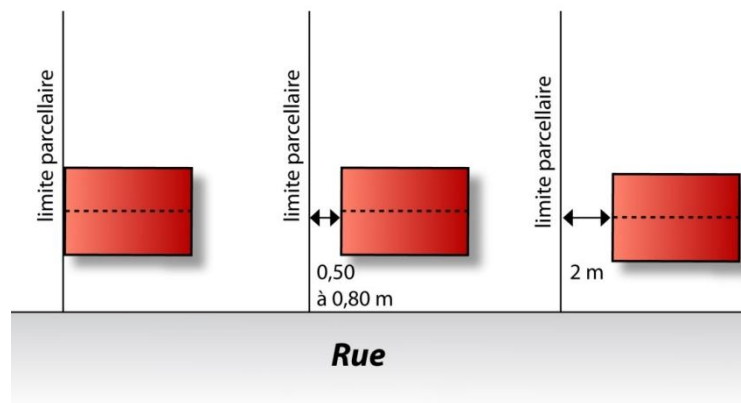


Schéma illustratif de la règle

2.1.8. Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres sont libres d'implantation ;

2.1.9. Les piscines s'implantent à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative ;

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

Hauteur des constructions

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

2.1.12. La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 12 mètres au faîtage ;

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

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



2.2. - UA - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

2.2.1. Les toitures des volumes principaux des bâtiments à destination d'habitation sont à deux pans dont la pente est comprise entre 40 et 60° ;

2.2.2. Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ;



2.2.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

Clôtures sur rue

2.2.4. La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m (y compris l'éventuel garde-corps).

2.2.5. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur en pierres naturelles ;
- soit d'un muret (y compris mur de soutènement) qui n'excèdera pas 0,80 mètre et qui pourra être surmonté :
 - de panneaux opaques en préservant un espace entre le mur et le panneau ;
 - d'un grillage ;
 - d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

2.2.6. Pour les parcelles à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, une hauteur réduite de la clôture et de la haie pourra être imposée pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers.

Clôtures sur limites séparatives

2.2.7. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.



2.3. - UA - Stationnement

- 2.3.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publique ;
- 2.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement sont exigées ;
- 2.3.3. La règle de l'alinéa précédent ne s'applique pas en cas de transformation ou d'extension d'une construction existante lorsque la superficie du terrain ne permet pas la réalisation de ces places ;
- 2.3.4. Les projets comportant 2 logements ou plus doivent en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Ainsi, il doit être prévu 0,75m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 60m² de plancher.

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ;
- 3.1.5. Les accès depuis la rue ont en tout point une largeur minimum de 3 mètres.



3.2. - UA - Desserte par les réseaux

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

- 3.2.1.** Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

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

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

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

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

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

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

Une partie de la zone UB est concernée par le risque d'inondation (PPRI de la Mossig). La zone inondable a été reportée au plan de règlement et figure par une trame graphique.

En conséquence, les constructions admises dans la zone devront respecter les prescriptions du PPRI de la Mossig.

Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages d'eau potable, délimités au plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions de l'arrêté préfectoral de DUP instaurant lesdits périmètres.

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
- Exploitation agricole			
- Exploitation forestière			
Habitation			
- Logement			
- Hébergement			
Commerce et activité de service			
- Artisanat et commerce de détail		X	Elles sont compatibles avec le voisinage d'habitation.
- Restauration		X	Elles sont compatibles avec le voisinage d'habitation.
- Commerce de gros	X		
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
- Hébergement hôtelier et touristique			
- Cinéma			



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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdits

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à
 - une construction, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs.



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

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

2.1. - UB - Volumétrie et implantation des constructions

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

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3.** Les constructions doivent être implantées en totalité dans une bande comprise entre 0 et 40 mètres comptés à partir de l'alignement des voies.

Au-delà de cette bande d'implantation, seules sont autorisées les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4.** Le nu de la façade des constructions nouvelles doit s'implanter :
- soit sur limite(s) séparative(s) ;
 - soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative ;
- 2.1.5.** Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres sont libres d'implantation ;
- 2.1.6.** Les piscines s'implantent à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative ;
- 2.1.7.** La hauteur maximale des constructions implantées sur la limite séparative ne doit pas excéder 3 mètres en tout point de la construction. En cas de différence de niveaux entre des terrains contigus, cette hauteur sera calculée à partir du niveau du terrain le plus bas.
- 2.1.8.** La longueur maximale des constructions implantées sur limite séparative ne doit pas excéder 7 mètres par limite ;
- 2.1.9.** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;
- 2.1.10.** Dans le cas de constructions contiguës, il peut être dérogé aux dispositions précédentes au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté ;



Hauteur des constructions

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

2.2. - UB - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des clôtures

Clôtures sur rue

- 2.2.1.** La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m (y compris l'éventuel garde-corps).
- 2.2.2.** Les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur en pierres naturelles ;
 - soit d'un muret (y compris mur de soutènement) qui n'excèdera pas 0,80 mètre qui pourra être surmonté :
 - de panneaux opaques en préservant un espace entre le mur et le panneau ;
 - d'un grillage ;
 - d'un dispositif à claire-voie ;
 - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
- 2.2.3.** Pour les parcelles à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, une hauteur réduite de la clôture et de la haie pourra être imposée pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers.

Clôtures sur limites séparatives

- 2.2.4.** La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.



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

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

- 2.3.1.** Les arbres plantés ne doivent pas empêcher les apports solaires sur les parcelles voisines ;
- 2.3.2.** La hauteur maximale des arbres plantés à feuillage persistant n'excède pas 3 mètres ;
- 2.3.3.** Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se font en évitant les plantes allergènes.

2.4. - UB - Stationnement

- 2.4.1.** Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques ;
- 2.4.2.** Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement sont exigées ;
- 2.4.3.** La règle de l'alinéa précédent ne s'applique pas en cas de transformation ou d'extension d'une construction existante lorsque la superficie du terrain ne permet pas la réalisation de ces places ;
- 2.4.4.** Les projets comportant 2 logements ou plus doivent en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Ainsi, il doit être prévu 0,75m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 60m² de surface de plancher.

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1.** Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2.** Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3.** L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.4.** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ;
- 3.1.5.** Les accès depuis la rue ont en tout point une largeur minimum de 3 mètres ;



3.2. - UB - Desserte par les réseaux

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

- 3.2.1.** Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

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

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

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

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UX

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
- Exploitation agricole	X		
- Exploitation forestière			
Habitation			
- Logement	X		
- Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
- Artisanat et commerce de détail		X	Les constructions ne sont pas à usage commercial exclusif.
- Restauration	X		
- Commerce de gros		X	Les constructions ne sont pas à usage commercial exclusif.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Les constructions ne sont pas à usage commercial exclusif.
- Hébergement hôtelier et touristique	X		
- Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
- Salles d'art et de spectacles			
- Equipements sportifs			
- Autres équipements recevant du public			



	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
- Industrie			
- Entrepôt			
- Bureau		X	Les bureaux doivent être rattachés à l'entreprise artisanale ou industrielle.
- Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les carrières sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdits

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs.

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

2.1. - UX - Volumétrie et implantation des constructions

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

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2.** Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale :
- de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
 - de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;



Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.3.** Les constructions doivent s'implanter :
- soit sur limite séparative ;
 - soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- 2.1.4.** Par rapport à la limite Sud de la zone UX, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport à la limite séparative ;

Emprise au sol

- 2.1.5.** L'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas excéder 25% de la totalité de la surface de la zone UX ;

Hauteur des constructions

- 2.1.6.** La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le niveau moyen de la RD 824, au droit de la construction ;
- 2.1.7.** La hauteur maximale des constructions n'excède pas :
- 10 mètres au faitage ;
- 2.1.8.** La règle de l'alinéa précédent ne s'applique pas aux dispositifs techniques pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée (silos, dispositifs techniques, ...) ;

2.2. - UX - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

- 2.2.1.** Les constructions ne doivent pas présenter de façades ou toitures de couleurs vives ;

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

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

- 2.3.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être végétalisées ;
- 2.3.2.** Des plantations doivent marquer les limites Nord et Ouest de la zone UX pour favoriser l'insertion paysagère des constructions ;
- 2.3.3.** Une haie est à planter le long de la limite Sud de la zone UX ;
- 2.3.4.** Au moins 3 arbres fruitiers sont à planter ;
- 2.3.5.** Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se font en évitant les plantes allergènes ;



2.4. - UX - Stationnement

- 2.4.1.** Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Section 3 - UX - Equipements et réseaux

3.1. - UX - Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1.** Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2.** Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3.** Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4.** Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- 3.1.5.** L'accès sur la RD 824 doit se faire dans la partie agglomérée pour garantir la sécurité de la desserte du site et des usagers de l'axe routier ;

3.2. - UX - Desserte par les réseaux

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

- 3.2.1.** Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

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



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

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

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UE

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
- Exploitation agricole	X		
- Exploitation forestière	X		
Habitation			
- Logement	X		
- Hébergement			
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			
- Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
- Salles d'art et de spectacles			
- Equipements sportifs			
- Autres équipements recevant du public			



	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
- Industrie	X		
- Entrepôt	X		
- Bureau	X		
- Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdits

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

- de l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui sont liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances.

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

2.1. - UE - Stationnement

- 2.1.1.** Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.



Section 3 - UE - Equipements et réseaux

3.1. - UE - Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1.** Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2.** Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3.** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ;

3.2. - UE - Desserte par les réseaux

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

- 3.2.1.** Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

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

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

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

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



Titre III - Dispositions applicables aux zones A Urbaniser



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

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

Une partie de la zone 1AU est concernée par le risque d'inondation (PPRI de la Mossig). La zone inondable a été reportée au plan de règlement et figure par une trame graphique.

En conséquence, les constructions admises dans la zone devront respecter les prescriptions du PPRI de la Mossig.

1.1.1. L'aménagement de chaque secteur et les constructions qui s'y implantent doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
- Exploitation agricole	X		
- Exploitation forestière	X		
Habitation			
- Logement			
- Hébergement			
Commerce et activité de service			
- Artisanat et commerce de détail		X	Elles sont compatibles avec le voisinage d'habitation.
- Restauration		X	Elles sont compatibles avec le voisinage d'habitation.
- Commerce de gros	X		
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
- Hébergement hôtelier et touristique			
- Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
- Salles d'art et de spectacles			
- Equipements sportifs			
- Autres équipements recevant du public			



	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
- Industrie	X		
- Entrepôt	X		
- Bureau			
- Centre de congrès et d'exposition			

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdits

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

1.2. - 1AU - Conditions d'urbanisation de la zone

- 1.2.1.** L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur une superficie minimale de 40 ares ;
- 1.2.2.** En cas de surfaces résiduelles inférieures à 40 ares, les terrains pourront néanmoins être urbanisés à condition que cette urbanisation soit réalisée en une seule phase ;
- 1.2.3.** La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
- 1.2.4.** Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité ;
- 1.2.5.** Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.



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

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

2.1. - 1AU - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Les remblais en buttes sont interdits. Toutefois, des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés au droit des portes-fenêtres lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 20% ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.2. Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives au contact avec les zones urbaines voisines.

2.1.3. Par rapport aux autres limites séparatives, elles doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait minimal de 2 mètres ;

2.1.4. Les petites constructions (emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et hauteur inférieure ou égale à 3 mètres) sont libres d'implantation ;

2.1.5. Les piscines s'implantent à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative ;

Hauteur des constructions

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

2.1.7. La hauteur maximale des constructions n'excède pas :

- 12 mètres au faitage ;
- 9 mètres à l'acrotère ;

2.1.8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;



2.2. - 1AU - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des clôtures

Clôtures sur rue

- 2.2.1.** La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m (y compris l'éventuel garde-corps).
- 2.2.2.** Les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur en pierres naturelles ;
 - soit d'un muret (y compris mur de soutènement) qui n'excèdera pas 0,80 mètre qui pourra être surmonté :
 - de panneaux opaques en préservant un espace entre le mur et le panneau ;
 - d'un grillage ;
 - d'un dispositif à claire-voie ;
 - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
- 2.2.3.** Pour les parcelles à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, une hauteur réduite de la clôture et de la haie pourra être imposée pour des questions de visibilité et de sécurité pour les usagers.

Clôtures sur limites séparatives

- 2.2.4.** La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

2.3. - 1AU - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1.** 50% de la surface non affectée à la construction et au stationnement doit rester perméable aux eaux pluviales ;

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

- 2.3.2.** Les arbres plantés ne doivent pas empêcher les apports solaires sur les parcelles voisines ;
- 2.3.3.** La hauteur maximale des arbres plantés à feuillage persistant n'excède pas 3 mètres ;
- 2.3.4.** Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se font en évitant les plantes allergènes ;



2.4. - 1AU - Stationnement

- 2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publique ;
- 2.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement accessibles facilement depuis le domaine public sont exigées ;
- 2.4.3. Les projets comportant 2 logements ou plus doivent comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Ainsi, il doit être prévu 0,75m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 60m² de surface de plancher.

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse desservant plus de 2 constructions doivent être aménagées pour permettre aux véhicules d'opérer un demi-tour.

Dans le cas d'une impasse où s'effectue la collecte des déchets en porte à porte, une aire de retournement sera aménagée dans la partie terminale de la voie en impasse – ses dimensions devront correspondre à minima à celles imposées par le service de collecte des ordures ménagères.
Toutefois si un point de collecte est aménagé à l'entrée de la voie en impasse, il n'est pas fait obligation d'aménager la partie terminale selon la disposition précédente.
- 3.1.3. Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.4. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.5. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.6. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ;
- 3.1.7. Les accès depuis la rue auront en tout point une largeur minimum de 3 mètres ;



3.2. - 1AU - Desserte par les réseaux

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 3.2.2. Toute construction ou installation raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable est équipée d'un réducteur de pression ;

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

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

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

- 3.2.4. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. Pour toute nouvelle construction, les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;
- 3.2.6. L'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention parcellaire est à prévoir avec une régulation du débit limité à 5 litres par seconde et par hectare ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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





Titre IV - Dispositions applicables aux zones Agricoles



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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

Dans toute la zone :

- de l'aménagement et la réfection des constructions à usage d'habitation existantes sans changement de destination et sans extension ;
- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture de moins de 25 m² d'emprise au sol sans dalle ou dallage par unité foncière et à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;

Uniquement dans le secteur AC :

- des constructions à destination agricole ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire et que la surface de plancher n'excède pas 200 m²;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdits

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

- des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la création ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des travaux de renaturation des cours d'eau ;



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

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

2.1. - A - **Volumétrie et implantation des constructions**

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

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2.** Le nu de la façade de toute construction doit respecter :

- un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation ainsi que des voies privées existants, à modifier ou à créer ;
- un recul minimum de 15 mètres, hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD824 ;

- 2.1.3.** Les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conforme aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implantent à une distance minimum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4.** Le nu de la façade des constructions nouvelles doit respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives qui constituent par ailleurs la limite d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

- 2.1.5.** La règle de l'alinéa précédent ne s'applique pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conforme aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implantent à une distance minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives ;



Hauteur des constructions

- 2.1.6.** Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.7.** Dans le secteur AC, la hauteur maximale des constructions n'excède pas :
- 10 mètres au faîtage ;
 - 8 mètres à l'acrotère ;
- 2.1.8.** La règle de l'alinéa précédent ne s'applique pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;
 - aux silos, digesteurs ou autres dispositifs techniques particuliers ;

2.2. - A - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

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

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

- 2.3.1.** Dans le secteur AC, la construction des bâtiments doit s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes (au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façades la plus longue des bâtiments agricoles édifiées) avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques et non allergisantes. Ces plantations sont à implanter librement sur l'unité foncière de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des autres voies de circulation.



Section 3 - A - Equipements et réseaux

3.1. - A - Desserte par les réseaux

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

- 3.1.1.** Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

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

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

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





Titre V - Dispositions applicables aux zone Naturelles et forestières



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

1.1. - N - **Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

- de l'aménagement et la réfection des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU sans changement de destination ;
- de l'extension des bâtiments d'habitation existants, sans changement de destination, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- de l'implantation d'une annexe au plus, aux conditions cumulatives :
 - d'être liée à une construction à destination de logement existante, à la date d'approbation du présent PLU, sur la même unité foncière ;
 - d'être implantée à une distance maximale de 30 mètres du logement existant ;
 - que son emprise au sol n'excède pas 40 m² ;
 - que sa hauteur hors tout n'excède pas 3,5 mètres ;
- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdits

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

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation ou au fonctionnement de la voirie et de tous les réseaux d'intérêts publics ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des travaux de renaturation des cours d'eau ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances.



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

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant de la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" ;

2.1. - N - **Volumétrie et implantation des constructions**

2.1.1. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges et des cours d'eau ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.2. Le nu de la façade de toute construction doit respecter un recul minimum :

- de 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
- de 8 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

Emprise au sol

2.1.3. L'extension des constructions existantes destinées à l'habitat ne peut excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU ;

2.1.4. L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU destinées à l'habitat ne peut excéder 40 m² ;

Hauteur des constructions

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

2.1.6. La hauteur maximale des constructions n'excède pas ;

- 10 mètres hors tout ;
- 3,5 mètres hors tout pour les annexes.



Section 3 - N - Equipements et réseaux

3.1. - N - Desserte par les réseaux

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

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

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

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

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

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