



PLAN LOCAL D'URBANISME DE DANGOLSHEIM

REGLEMENT

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 09/06/2020

A Dangolsheim, le 10 juin 2020
M. Fabien BLAESS, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE :	Page :
0	24/04/2018	V0	OTE Karine QUIGNARD LD		15 173	2/75
1	20/11/2018	V1	OTE Karine QUIGNARD LD			
2	11/06/2019	Arrêt PLU	OTE Karine QUIGNARD LD			
3	09/06/2020	Approbation PLU	OTE Karine QUIGNARD LD			

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur UA	26
Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur UB	34
Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur UJ	41
Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur UX	44
Chapitre 5 - Disposition applicable au secteur UE	50
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	54
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	61
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	71

Titre I- Dispositions générales

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Dangolsheim du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67085).

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

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

Section 2 - Division du territoire en zones

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

LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine :

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

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

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

- UA, centre ancien ;
- UB, extensions récentes – il comprend un sous-secteur UBA où l'implantation générale des constructions est imposée et la hauteur des constructions est limitée ;
- UJ, secteurs de jardins ;
- UX, secteur à vocation économique – il comprend un sous-secteur UXA situé en cœur de village ;
- UE, secteur d'équipements publics ou d'intérêt général.

LES ZONES A URBANISER

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

Les constructions y sont autorisées :

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

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

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

- 1AU, secteur d'extension situé à l'Ouest du lotissement « Osterfeld ».

LES ZONES AGRICOLES

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

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

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

- A, zone agricole inconstructible ;
- AC et AS, zones agricoles constructibles pour les exploitations agricoles ;
- AX, zone réservée à l'activité de paysagiste.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

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

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 ;
- NT, zone naturelle constructible pour les installations à vocation touristique ou liées à la valorisation du patrimoine communal correspondant à la zone du Fort de Dangolsheim (dit Fort de Mutzig).

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

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

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont :

- AX, zone réservée à l'activité de paysagiste ;
- NT, zone naturelle constructible pour les installations à vocation touristique ou liées à la valorisation du patrimoine communal correspondant à la zone du Fort de Dangolsheim (dit Fort de Mutzig).

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

Les éléments paysagers à protéger

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

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

Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de zonage sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et en annexes de manière plus détaillée.

Ces éléments ne peuvent être démolis. En cas de rénovation, les caractéristiques architecturales doivent être préservées.

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

Risque d'inondation

Le territoire de la commune de Dangolsheim est concerné par le PPRI du Bassin Versant de a Mossig.

Aléa retrait-gonflement d'argiles

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

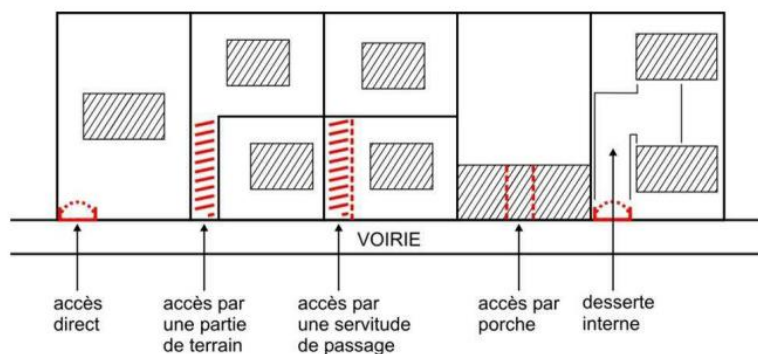
Section 4 - Lexique

ACCES

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

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

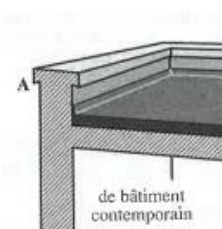
par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

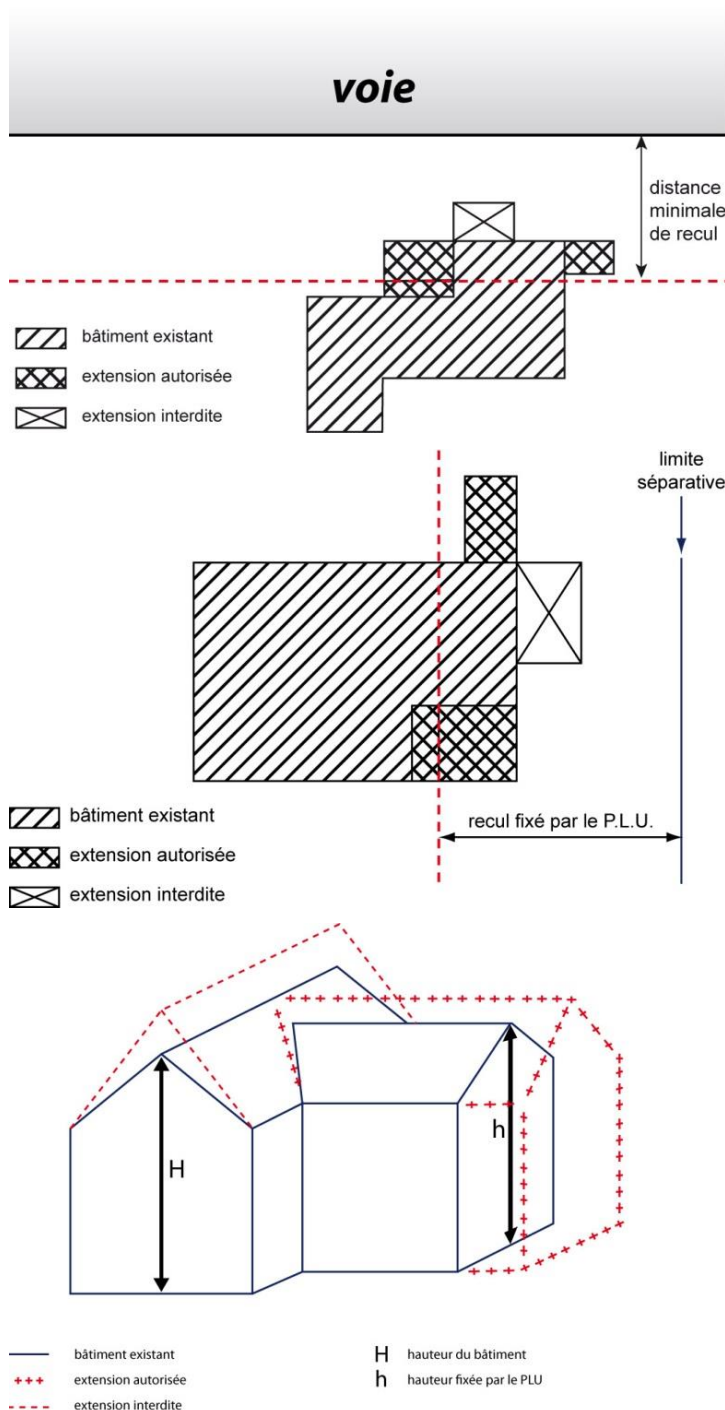


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

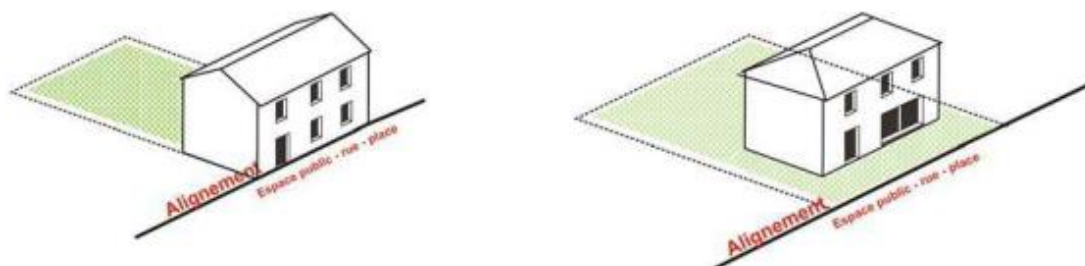
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



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

ALIGNEMENT

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



ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BATIMENT PRINCIPAL

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

CAMPING

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

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

CHASSIS ET SERRE

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

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

CLAIRE-VOIE

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

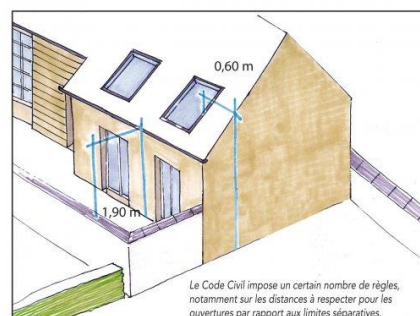
CODE CIVIL

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).

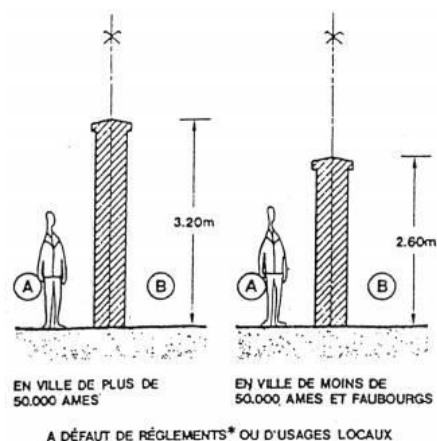


- aux clôtures :

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).

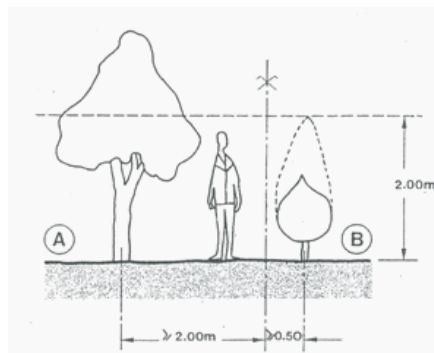


DISPOSITIONS GENERALES

- 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, ...

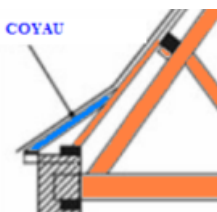
CONSTRUCTION EXISTANTE

(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.

COYAU

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



DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Exploitation agricole et forestière		
<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière 	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation		
<ul style="list-style-type: none"> • 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.

DISPOSITIONS GENERALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement 	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>
Commerce et activité de service		
<ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail 	<p>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.</p>	<p>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...</p>
<ul style="list-style-type: none"> Restauration 	<p>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros 	<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p>	<p>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...).</p>

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 	<p>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.</p>	<p>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...</p>
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement hôtelier et touristique 	<p>Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial</p>	<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>
<ul style="list-style-type: none"> Cinéma 	<p>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</p>	<p>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.</p>

Equipements d'intérêt collectif et services publics

DISPOSITIONS GENERALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public</p>	<p>Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 	<p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle</p>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	<p>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.</p>	<p>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".</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Salles d'art et de spectacles 	<p>Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif</p>	<p>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.</p>

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> • Equipements sportifs 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements recevant du public 	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
<ul style="list-style-type: none"> • Industrie 	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
<ul style="list-style-type: none"> • Entrepôt 	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<ul style="list-style-type: none"> • Bureau 	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
<ul style="list-style-type: none"> • Centre de congrès et d'exposition 	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

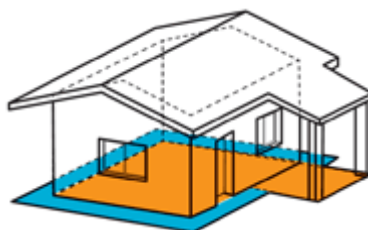
DISPOSITIONS GENERALES

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 sont donc à comptabiliser.

EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

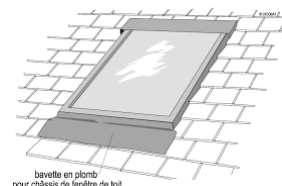
FAITAGE

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

FENETRE DE TOIT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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



GABARIT

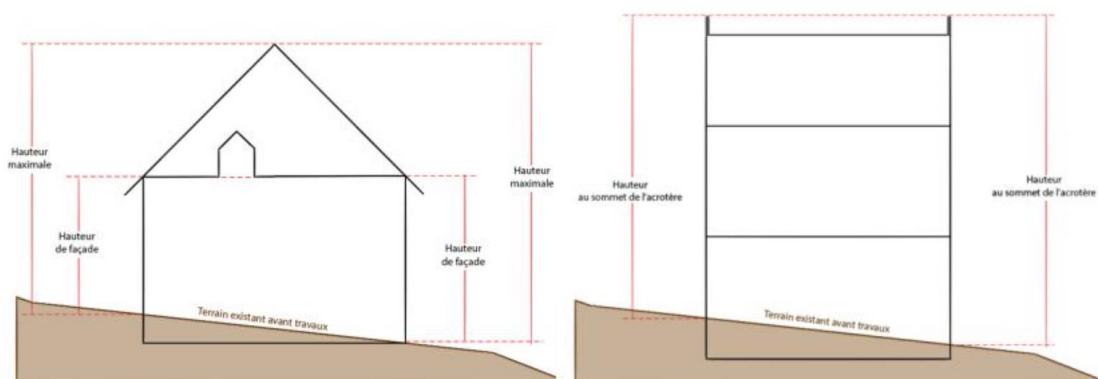
(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage 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 LEGERE DE LOISIRS

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

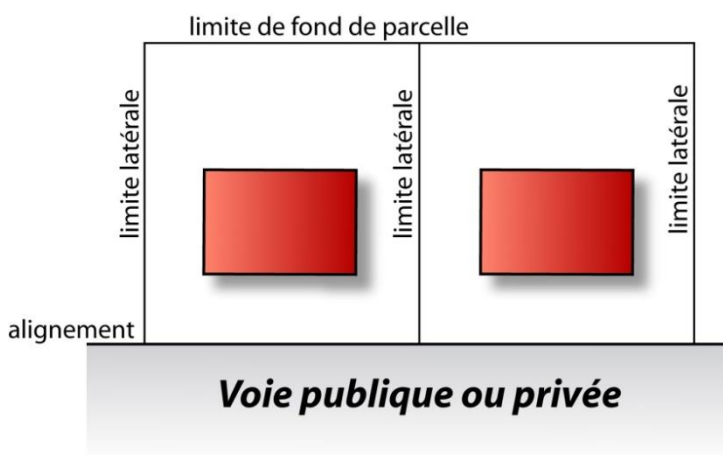
LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Elles peuvent être distinguées en deux types :

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



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

LOCAL ACCESSOIRE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

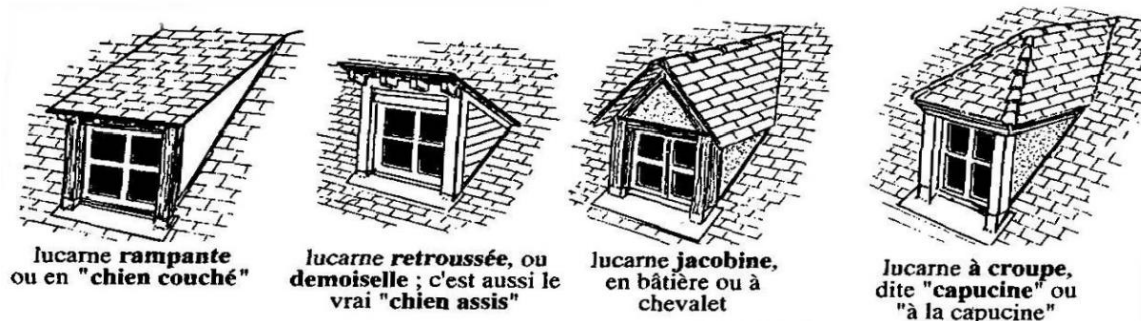
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau,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

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

LUCARNE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

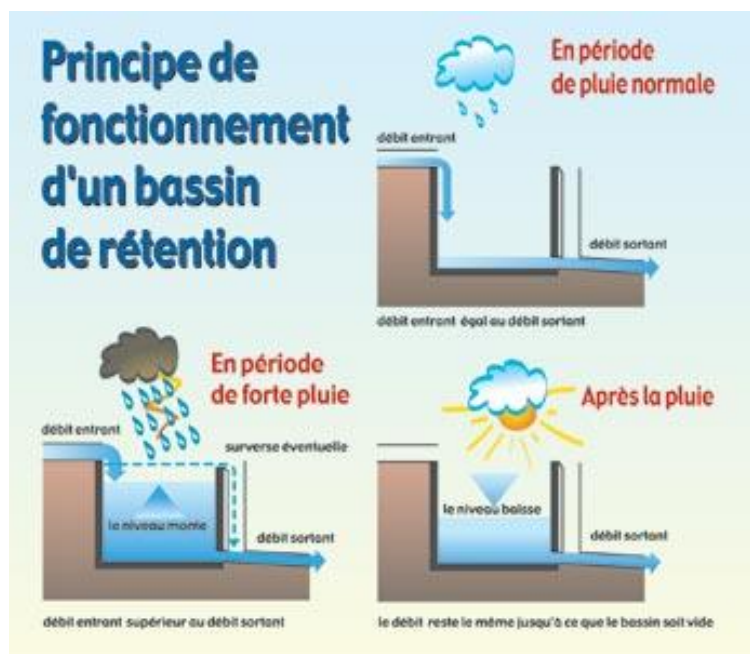
Fenêtre construite dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux des combles. Une lucarne est en principe composée d'une devanture (la façade), encadrée par deux jambages ou jambages et par un linteau, de deux jouées (les faces latérales) et d'une couverture qui peut être à une, à deux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



Exemples de lucarnes

RETENTION

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



UNITE FONCIERE

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

VOIE

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

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

Titre II -

Dispositions applicables aux zones Urbaines

Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur UA

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Elles constituent : <ul style="list-style-type: none">■ des aménagements, transformations des constructions existantes ;■ ou des extensions des constructions existantes, limitées à 20% de leur emprise au sol autorisée au moment de l'approbation du PLU.
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ 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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> ■ une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; ■ la transformation d'une construction existante ; ■ une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

Usages et affectations des sols interdits

- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;

- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

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

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

Article 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Implantation générale des constructions

- 2.1.2. Les nouvelles constructions et l'aménagement des bâtiments existants respecteront les logiques d'implantation qui caractérisent la typologie du tissu urbain traditionnel. Les bâtiments sont en général :

- implantés en bordure de voie, sur limite d'emprise publique ;
- implantés sur au moins une limite séparative ou en léger retrait ;
- avec un faitage perpendiculaire ou parallèle à la rue ;

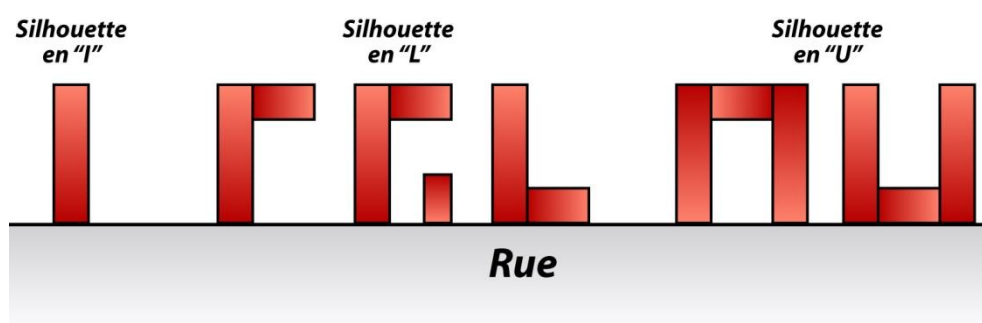


Schéma illustratif de la règle

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3. La totalité du nu de la façade sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière, doit être édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

- 2.1.4. Il peut être dérogé à la règle de l'alinéa précédent si un mur plein d'une hauteur minimale de 1,5 mètre est érigé sur la totalité de l'alignement (hors portail). Dans ce cas, la totalité du nu de la façade de la construction principale, s'implante à une distance comprise entre 3 et 5 mètres de l'alignement ;
- 2.1.5. Lorsqu'une parcelle comporte déjà un bâtiment principal existant implanté conformément aux règles des 2 alinéas précédents, les autres nouvelles constructions de l'unité foncière s'implantent :
- soit à l'alignement ;
 - soit à une distance minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement ;
- 2.1.6. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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 ;
 - aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux constructions édifiées à l'angle de deux ou plusieurs voies ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées s'applique par rapport à la voie principale ;
 - aux annexes situées à l'arrière d'une construction existante ;
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme aux prescriptions du présent règlement ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- 2.1.7. Un recul de 1 mètre est imposé pour les portes de garage donnant directement sur la voie ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.8. Le nu de la façade des constructions s'implante en léger retrait (entre 0,50 et 0,80 mètres) par rapport à une limite séparative latérale ;
- 2.1.9. Par rapport aux autres limites séparatives, le nu de la façade des constructions s'implante :
- soit sur limite séparative ;
 - soit en léger recul compris entre 0,50 et 0,80 mètre de la limite si une construction est déjà implantée de cette manière sur le fonds voisin ;
 - soit à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative ;

OU

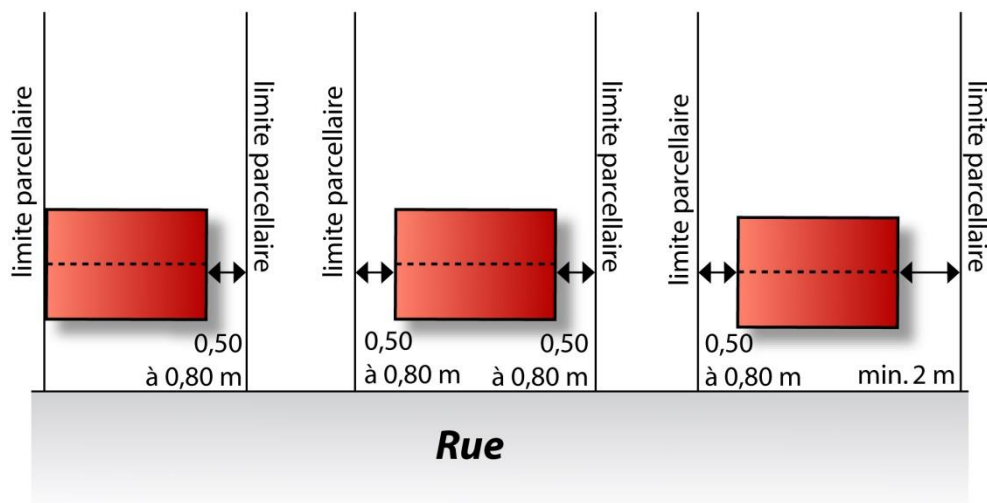


Schéma illustratif de la règle

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

- aux annexes ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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 ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme aux prescriptions du présent règlement ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;

2.1.11. Les piscines s'implanteront à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative ;

Hauteur des constructions

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

2.1.13. La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 13 mètres au faîtage ;

2.1.14. La hauteur des annexes n'excédera pas 3,5 mètres hors tout ;

2.1.15. Les règles de hauteur 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 services publics ;
- 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, selon schéma des dispositions générales ;

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

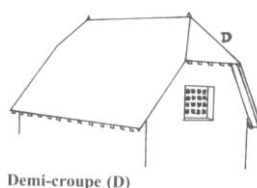
- 2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussements du sol sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
 - aux fouilles archéologiques ;
 - aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - aux protections contre les risques et les nuisances ;

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

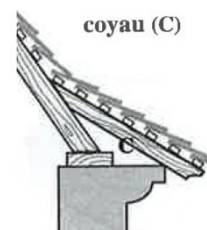
- 2.2.3. La mise en œuvre de crépi sur les pierres naturelles en soubassements est interdite ;
- 2.2.4. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.5. Le volume principal des toitures des constructions sera à deux pans dont la pente sera comprise entre 40 et 52° ;
- 2.2.6. Une toiture plate peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise bâtie de chaque unité foncière, à condition que cette partie de construction se situe à plus de 15 mètres de l'alignement ;
- 2.2.7. Une toiture à un pan avec une pente minimum de 30° peut être admise pour les constructions dont la largeur de la façade sur rue est inférieure ou égale à 5 mètres ;
- 2.2.8. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certaines éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyau, auvents, appentis, lucarnes, pergolas,...) ;



Demi-croupe (D)



coyau (C)

- 2.2.9. A l'exception des vérandas et auvents, la couverture des volumes principaux sera réalisée en tuiles (de préférence plates) ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles et de façon homogène ; la couleur des toitures des constructions devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun ou noire ;
- 2.2.10. L'implantation des équipements techniques nécessaires au chauffage ou à la climatisation type unités extérieures de Pompe A Chaleur est interdite sur les toitures plates ;
- 2.2.11. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ;
- 2.2.12. Les ouvertures en toiture respecteront des proportions usuelles de ces éléments dans l'architecture traditionnelle, le linéaire cumulé n'excédant pas 50% du pan de toiture où elles sont aménagées. Toutes les ouvertures en toiture auront les mêmes caractéristiques architecturales ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.13. Les clôtures à l'alignement seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 1,5 mètre éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- 2.2.14. Les portails seront constitués d'une partie basse pleine d'une hauteur minimale de 1,2 mètre ;
- 2.2.15. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas :
- 4 mètres à l'alignement ;
 - 2 mètres sur les autres limites ;

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

- 2.2.16. L'isolation par l'extérieure des constructions à pans de bois est interdite ;
- 2.2.17. Les porches et les portes donnant accès aux caves de certains bâtiments identifiés au titre des éléments de paysage à protéger (L151-19) ne peuvent pas être démolis ; en cas de rénovation, il faut préserver les caractéristiques des encadrements et des portes telles qu'identifiées au rapport de présentation ;

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

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.1. 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 ;

Article 2.4.- UA - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par logement est exigée ;
- 2.4.3. Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ;
- 2.4.4. L'aménagement de l'accès au garage ne devra pas induire de remaniement du terrain naturel supérieur à 2%.

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.5. Les accès depuis la rue auront en tout point une largeur minimum de 3 mètres ;

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

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

Article 3.2.- UA - DESSERTES PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

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

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

- 3.2.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur UB

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Elles constituent : <ul style="list-style-type: none">■ des aménagements, transformations des constructions existantes ;■ ou des extensions des constructions existantes, limitées à 20% de leur emprise au sol autorisée au moment de l'approbation du PLU.
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ 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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> ■ une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; ■ la transformation d'une construction existante ; ■ une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

Usages et affectations des sols interdits

- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;

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.

Article 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Les remblais en butte 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 générale des constructions

- 2.1.2. Dans le secteur UBA, les constructions auront un faitage parallèle à la rue ;

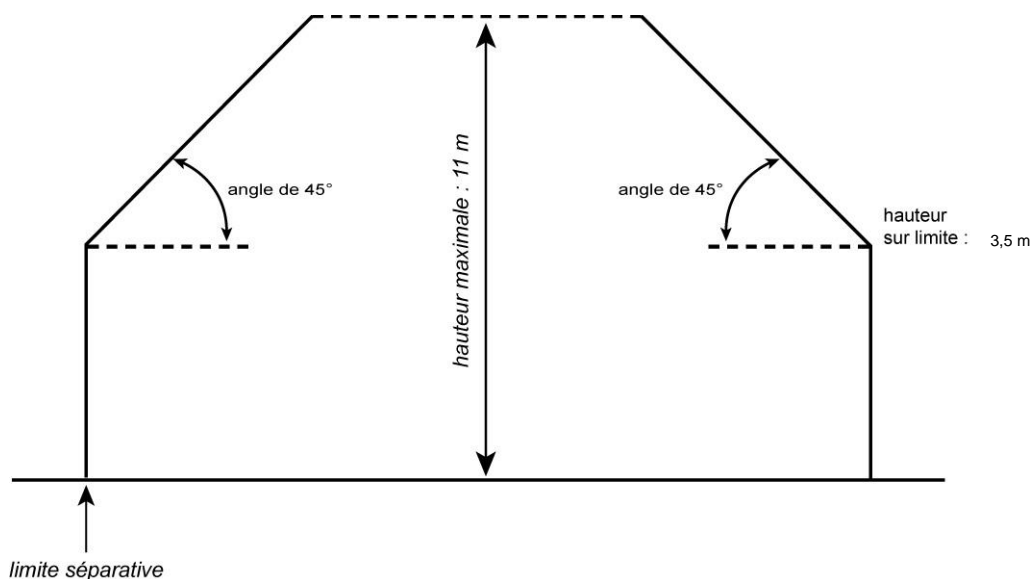
Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3. Dans le secteur UBA, la totalité du nu de la façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une bande comprise entre 3 et 30 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. En dehors du secteur UBA, la totalité du nu de la façade sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière doit être édifiées à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.5. Les annexes s'implantent :
- soit à l'alignement ;
 - soit à une distance minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement ;
- 2.1.6. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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 ;
 - aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux constructions édifiées à l'angle de deux ou plusieurs voies ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées s'applique par rapport à la voie principale ;

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme aux prescriptions du présent règlement ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.7. Les constructions doivent être comprises dans un gabarit formé par une verticale de 3,5 mètres de hauteur mesurée en tout point de la limite parcellaire du terrain naturel avant travaux et d'une oblique de 45° prenant appui sur le point de la verticale



- 2.1.8. La longueur maximale cumulée des façades implantées sur limite séparative ou à moins de 1 mètre de la limite ne doit pas excéder 15 mètres ;
- 2.1.9. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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 ;
 - en cas de constructions contiguës, au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté ;
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme aux prescriptions du présent règlement ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- 2.1.10. Les piscines s'implanteront à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative ;

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 :
- 11 mètres au faitage ;
 - 7 mètres à l'acrotère ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 2.1.13. Pour les constructions situées dans le secteur UBA, la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas :
- 8 mètres au faitage ;
 - 6 mètres à l'acrotère ;
- 2.1.14. La hauteur des annexes n'excèdera pas 3,5 mètres hors tout ;
- 2.1.15. Les règles de hauteur 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 services publics ;
 - 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, selon schéma des dispositions générales ;

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

- 2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussements du sol sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
 - aux fouilles archéologiques ;
 - aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - aux protections contre les risques et les nuisances ;

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.3. La mise en œuvre de crépi sur les pierres naturelles en soubassement est interdite ;
- 2.2.4. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.5. Le volume principal des toitures des constructions sera à deux ou quatre pans dont la pente sera comprise entre 30 et 52° ;
- 2.2.6. Une toiture plate peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise bâtie de chaque unité foncière ;
- 2.2.7. L'implantation des équipements techniques nécessaires au chauffage ou à la climatisation type unités extérieures de Pompe A Chaleur est interdite sur les toitures plates ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.8. Sur l'alignement, les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- 2.2.9. La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres ;

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

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.1. 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 ;

Article 2.4.- **UB** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement sont exigées ;
- 2.4.3. Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ;
- 2.4.4. L'aménagement de l'accès au garage ne devra pas induire de remaniement du terrain naturel supérieur à 2%.

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.5. Les accès depuis la rue auront en tout point une largeur minimum de 3 mètres ;

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

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

Article 3.2.- **UB** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

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

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 ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur UJ

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

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement		X	Elles constituent une construction non raccordée aux réseaux (eau, assainissement, électricité) et présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 16 m ² et une hauteur totale limitée à 3 mètres.
↳ Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Usages et affectations du sol interdits :

- Les terrasses de plain-pied ;
- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs, d'aires de jeux et de sport, d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

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

Article 2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.1. Les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives ;

Emprise au sol

2.1.2. L'emprise au sol cumulée des constructions n'excèdera pas 16 m² ;

Hauteur des constructions

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

2.1.4. La hauteur totale des constructions est limitée à 3 mètres ;

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

2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

2.2.2. Les affouillements et exhaussements du sol sont limités :

- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
- aux fouilles archéologiques ;
- aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
- aux protections contre les risques et les nuisances.

Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur UX

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement		X	Elles doivent respecter les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ■ constituer des locaux accessoires à une construction ou activité admise dans la zone et implantée sur une même unité foncière ; ■ être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ; ■ la surface de plancher du logement représentera au maximum 30% de la surface de plancher occupée par l'activité sans pouvoir dépasser 90 m² ;
↳ Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Usages et affectations des sols interdits

- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs, d'aires de jeux et de sport ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

Section 2 - UX - 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.

Article 2.1.- UX - VOLUMETRIE 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. En dehors du secteur UXA, l'orientation du faitage des nouvelles constructions et installations sera perpendiculaire à la route du vin ;

- 2.1.3. En dehors du secteur UXA, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale :

- de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

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

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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 ;
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme aux prescriptions du présent règlement ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport à la limite séparative ;

- 2.1.6. Dans le secteur UXA, les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;

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

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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 ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme aux prescriptions du présent règlement ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Hauteur des constructions

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

2.1.9. La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 13 mètres au faitage ;

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

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

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

2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

2.2.2. Les affouillements et exhaussements du sol sont limités :

- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
- aux fouilles archéologiques ;
- aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
- aux protections contre les risques et les nuisances ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.3. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

- 2.3.1. En dehors du secteur UXA, les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être végétalisées ;
- 2.3.2. En dehors du secteur UXA, des plantations devront marquer la limite Est de la zone UX afin de limiter l'impact visuel en entrée de village ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.3. 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

Article 2.4.- **UX** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

Section 3 - UX - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

- 3.1.4. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **UX** - DESSERTER PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

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

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

- 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. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduelles industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduelles industrielles doivent respecter la réglementation existante ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre 5 - Disposition applicable au secteur UE

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

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement		X	Elles sont nécessaires à la surveillance ou au gardiennage d'une construction, d'une activité, d'un usage ou d'une affectation admis dans la zone.
↳ Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ 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		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Usages et affectations des sols interdits

- Les terrasses de plain-pied ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs,
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

Section 2 - UE - 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.

Article 2.1.- UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussements du sol sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
 - aux fouilles archéologiques ;
 - aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - aux protections contre les risques et les nuisances ;

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

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.1. 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

Article 2.4.- **UE** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

- 3.1.4. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **UE** - DESSERTES PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

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

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

- 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. 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

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

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

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher est limitée à 300 m ² .
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

	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	Elles constituent une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt		X	Elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière.
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

Usages et affectations des sols interdits

- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

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

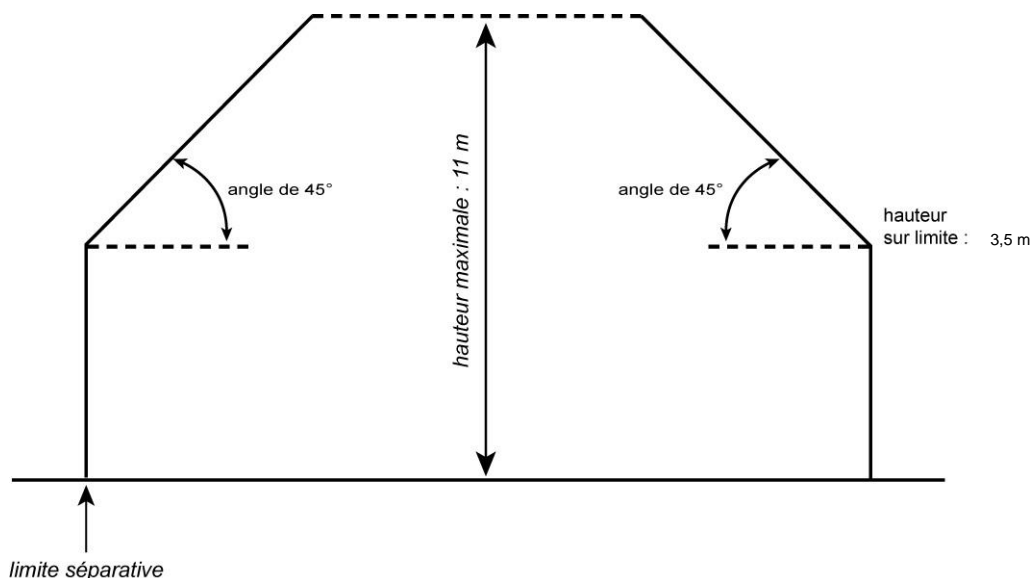
Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

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

- 2.1.1. Les remblais en butte 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 être comprises dans un gabarit formé par une verticale de 3,5 mètres de hauteur mesurée en tout point de la limite parcellaire du terrain naturel avant travaux et d'une oblique de 45° prenant appui sur le point de la verticale



- 2.1.3. La longueur maximale cumulée des façades implantées sur limite séparative ou à moins de 1 mètre de la limite ne doit pas excéder 15 mètres ;
- 2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas en cas de constructions contiguës, au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté ;
- 2.1.5. Les piscines s'implanteront à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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'excédera pas :
- 11 mètres au faitage ;
 - 7 mètres à l'acrotère ;
- 2.1.8. La hauteur des annexes n'excédera pas 3,5 mètres hors tout ;
- 2.1.9. Les règles de hauteur 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 services publics ;

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

- 2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussements du sol sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
 - aux fouilles archéologiques ;
 - aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - aux protections contre les risques et les nuisances ;

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

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

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.4. Le volume principal des toitures des constructions sera à deux ou quatre pans dont la pente sera comprise entre 30 et 52° ;
- 2.2.5. Une toiture plate peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise bâtie de chaque unité foncière ;
- 2.2.6. L'implantation des équipements techniques nécessaires au chauffage ou à la climatisation type unités extérieures de Pompe A Chaleur est interdite sur les toitures plates ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.7. Sur l'alignement, les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- 2.2.8. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres ;

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

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. La moitié de la surface de l'unité foncière intégrée à la zone 1AU, non affectée à la construction doit rester perméable aux eaux pluviales ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.2. 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 ;

Article 2.4.- **1AU** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement sont exigées ;
- 2.4.3. Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ;
- 2.4.4. L'aménagement de l'accès au garage ne devra pas induire de remaniement du terrain naturel supérieur à 2%.

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Aucune voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres ;

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. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.6. Les accès depuis la rue auront en tout point une largeur minimum de 3 mètres ;

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

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

Article 3.2.- **1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

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

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

- 3.2.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

En zone A :

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement pour les abris pour animaux de moins de 25 m ² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres hors tout sans dalle ou dallage et à condition qu'ils soient ouverts sur un côté au moins.
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

En zone AC :

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole			
↳ Exploitation forestière			
Habitation			
↳ Logement		X	A condition de respecter les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ■ les constructions sont destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire ; ■ la surface de plancher n'excède pas 200m².
↳ Hébergement			
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	A condition d'être implanté sur la même unité foncière que l'exploitation agricole.
↳ Restauration	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ 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	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

En zone AS :

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement pour les serres agricoles d'une hauteur maximale de 5 mètres.
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

En zone AX :

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole			
↳ Exploitation forestière			
Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	A condition d'être implanté sur la même unité foncière qu'une exploitation agricole ou être en lien avec l'aménagement des espaces verts et du paysage même si elles ne sont pas liées à une exploitation agricole et sans local de vente.
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Usages et affectations des sols interdits

- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs, d'aires de jeux et de sports ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

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

Article 2.1.- A - VOLUMETRIE 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. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal :
- de 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
 - de 8 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques communales ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
 - de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer dans le secteur AS ;
- 2.1.3. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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 ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal :
- de 3 mètres par rapport aux limites séparatives dans le secteur AS ;
 - de 4 mètres par rapport aux limites séparatives dans les autres secteurs ;
- 2.1.5. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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 ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Emprise au sol

- 2.1.6. Dans le secteur A, l'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 25 m² ;
- 2.1.7. Dans le secteur AX, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 200 m² ;

Hauteur des constructions

- 2.1.8. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.9. La hauteur maximale des constructions est limitée à
- 3 mètres dans le secteur A ;
 - 5 mètres dans le secteur AS ;
 - 11 mètres dans les secteurs AC et AX ;
- 2.1.10. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - 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, selon schéma des dispositions générales ;

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

- 2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussements du sol sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
 - aux fouilles archéologiques ;
 - aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - aux protections contre les risques et les nuisances ;

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.3. Les matériaux de surfaces extérieures des bâtiments à implanter devront 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 ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.4. Le volume principal des toitures des constructions sera à deux ou quatre pans dont la pente sera comprise entre 25 et 52° ;
- 2.2.5. Une toiture plate peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise bâtie de chaque unité foncière ;
- 2.2.6. L'implantation des équipements techniques nécessaires au chauffage ou à la climatisation type unités extérieures de Pompe A Chaleur est interdite sur les toitures plates ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.7. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ;

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

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

- 2.3.1. Dans les secteurs AC et AS, la construction des bâtiments devra 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 édifiées) avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques. Ces plantations seront implantées librement sur l'unité foncière de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des autres voies de circulation ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.2. 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.

Section 3 - A - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article 3.2.- A - DESSERTER PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 3.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'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. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur ;
- 3.2.6. 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.

Titre V - **Dispositions applicables
aux zones Naturelles et
forestières**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

Dispositions générales

Dans le secteur NT, les constructions pour les installations à vocation touristique ou liées à la valorisation du patrimoine communal correspondant à la zone du Fort de Dangolsheim (dit Fort de Mutzig) à condition de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur prescrites en section 2 ;

Dispositions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Usages et affectations du sol interdits :

- Les terrasses de plain-pied ;
- Les caveaux et les monuments funéraires ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les châssis et les serres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrain ;
- L'aménagement de terrains pour résidences démontables, de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, de parcs d'attraction, de golfs, d'aires de jeux et de sport, d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage.

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

Article 2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau : cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existantes telle que définie au lexique ;
- 2.1.2. 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

- 2.1.3. 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 l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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 ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Emprise au sol

- 2.1.5. Dans le secteur NT, l'emprise au sol des constructions est limitée à 200 m² ;

Hauteur des constructions

- 2.1.6. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.7. Dans le secteur NT, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres hors tout ;
- 2.1.8. Les règles de hauteur 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 services publics ;
 - 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, selon schéma des dispositions générales ;

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

- 2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussements du sol sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol admis dans la zone ;
 - aux fouilles archéologiques ;
 - aux compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - aux protections contre les risques et les nuisances ;

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.3. Dans le secteur NT, les matériaux de surfaces extérieures des bâtiments à implanter devront 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.

Section 3 - N - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 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. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.1.5. En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur ;
- 3.1.6. 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.