



PLAN LOCAL D'URBANISME DE HERBITZHEIM

REGLEMENT

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 10/09/2021

A Herbitzheim, le 13/09/2021
M. Michel KUFFLER, 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

IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 14349	Page : 2/78
A	25/02/2019	PLU arrêt	OTE - Fabienne OBERLE	FO		
B	28/09/2020	PLU arrêt 2	OTE - Fabienne OBERLE	FO		
C	__/09/2021	PLU approuvé	OTE - Léa DENTZ	LD		



Sommaire

TITRE I -	DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
Chapitre 1 -	Dispositions applicables au secteur UA	32
Chapitre 2 -	Dispositions applicables au secteur UB	40
Chapitre 3 -	Dispositions applicables au secteur UX	48
TITRE III -	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU	55
TITRE IV -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
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 HERBITZHEIM du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67191).

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.

Article 2.1.- 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 :

- le secteur UA (comportant un sous-secteur UAa) ;
- le secteur UB (comportant deux sous-secteurs UBa et UBs) ;
- le secteur UX.



Article 2.2.- Les zones à urbaniser

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées :

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

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par le sigle **1AU**.

La zone à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est la zone 1AU, divisée en deux secteurs 1AU1 et 1AU2.

Article 2.3.- 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 du titre IV du présent règlement sont la zone A comportant trois secteurs AC et AE.

Article 2.4.- Les zones naturelles et forestières

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

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

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

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont la zone N, comprenant les secteurs NE, NJ et Npv.



Article 2.5.- Les autres périmètres

Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

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

La commune de HERBITZHEIM est concernée par les risques suivants :

- Le risque d'inondation lié à la Sarre ;
- Le risque de mouvements de terrain liés à des coulées d'eaux boueuses ;
- Le risque sismique de niveau 2 (faible) ;
- Le risque lié à la présence de conduite de gaz ;
- La commune de Herbitzheim est concernée par un niveau d'aléa faible ; ce risque est cartographié dans le rapport de présentation et en annexe au PLU. Les dispositions à prendre pour se prémunir d'un risque lié à cet aléa sont explicités dans des guides annexées au PLU.
- Le risque lié au radon pour laquelle la commune présente un potentiel de catégorie FAIBLE à MOYEN (voir rapport de présentation).

Risque d'inondation

Le territoire de la commune de HERBITZHEIM est concerné par le champ d'expansion des crues de la Sarre. Ce risque a fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation annexé au PLU.

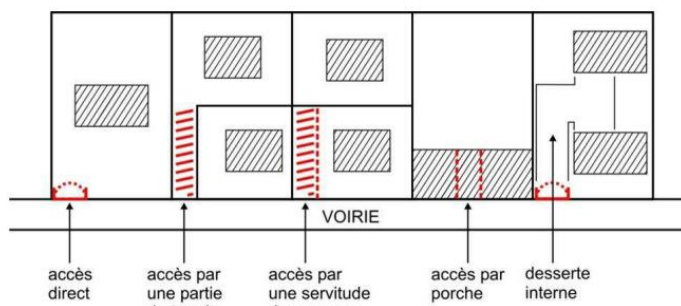
Section 4 - Lexique

Accès

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

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

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



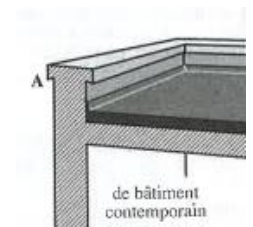
Une servitude de passage permet d'emprunter une propriété privée pour gagner un terrain enclavé. Elle peut être considérée comme un "accès".

Acrotère

(Source : Dicobat 7ème édition)

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

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



Affouillement et exhaussement, déblai/remblai

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

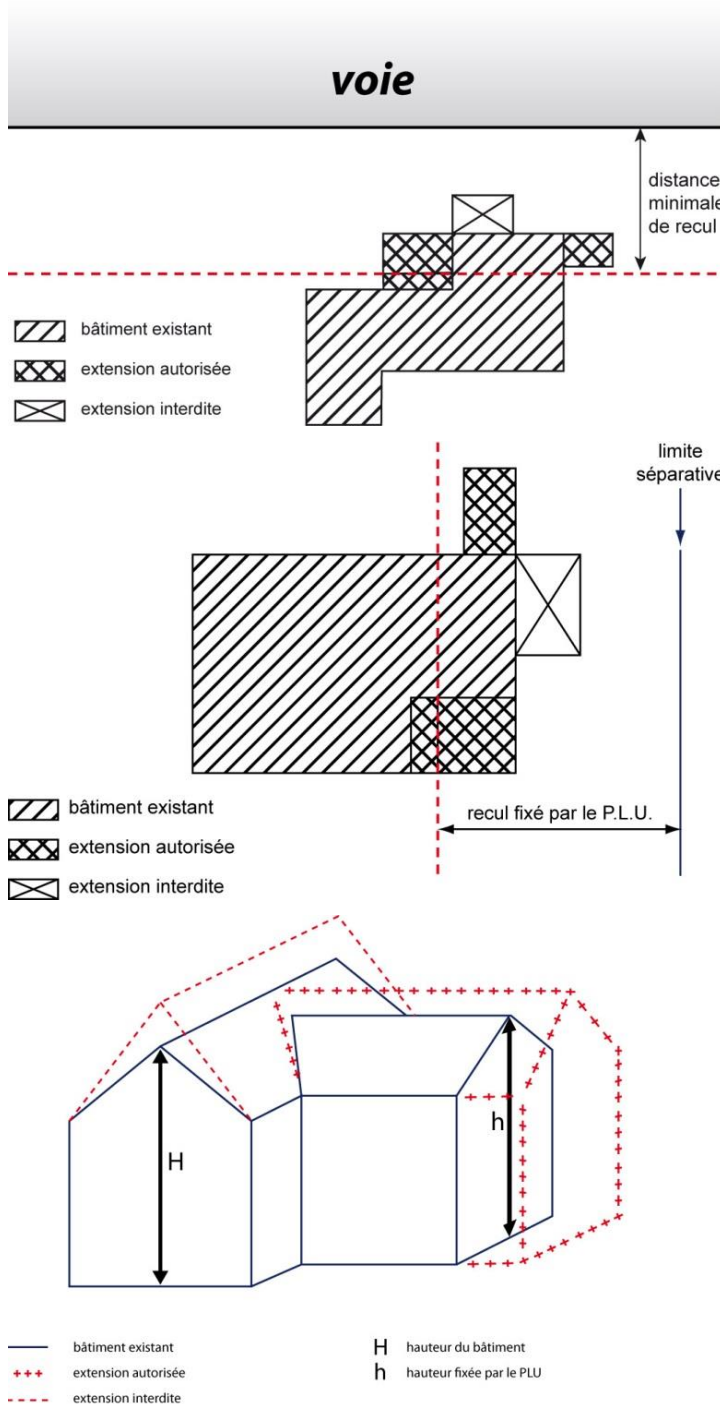
Déblai : terre ou gravats extrait par creusement de fouilles, ou terres en excès après nivellement d'un terrain.

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



Aggravation de la non-conformité

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

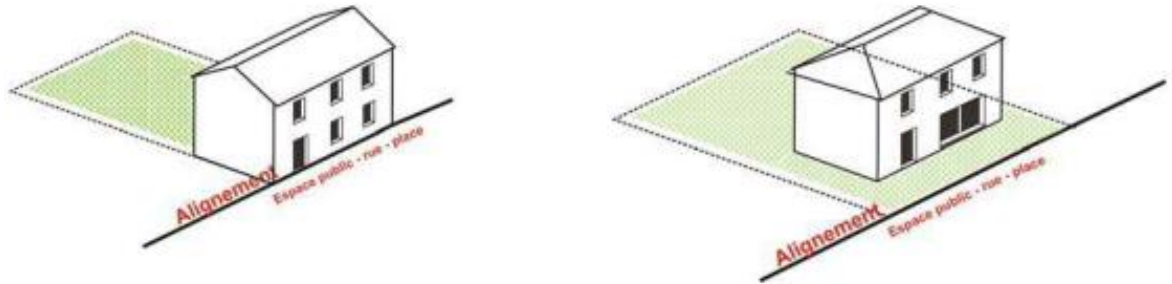


- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie
- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles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



Alignement

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



Annexe

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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

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

Auvent/Marquise

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

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

Balcon

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.



Bâtiment

(Source : lexique national de l'urbanisme)

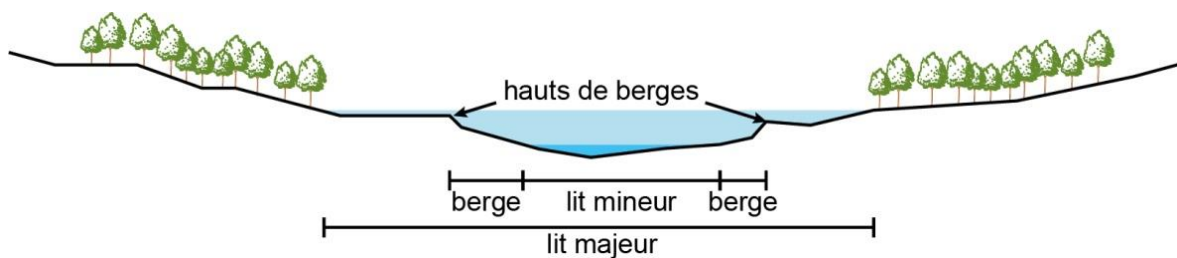
Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

Berge

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



Camping

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

Carport

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



Carrière

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

Une carrière est un lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable, ...).



Châssis et serre

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

(Source : Larousse agricole 2002)



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

(Source : 7ème édition du Dicobat)



Claire-voie

Eléments non jointifs assemblés de manière à laisser passer le jour

Clôture

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

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



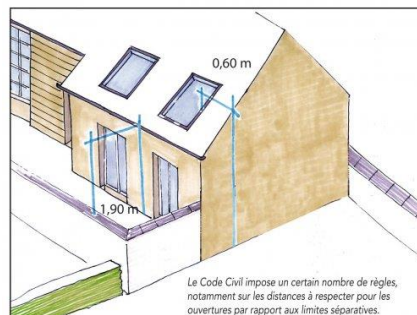
Code civil

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

- au droit de vue :

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

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

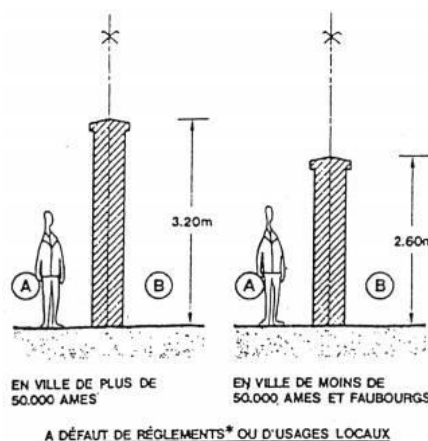


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

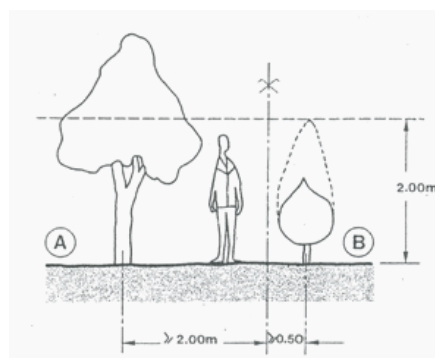
A défaut de réglementation particulière (caractéristiques des clôtures fixées par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

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

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





Construction

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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

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

Construction existante

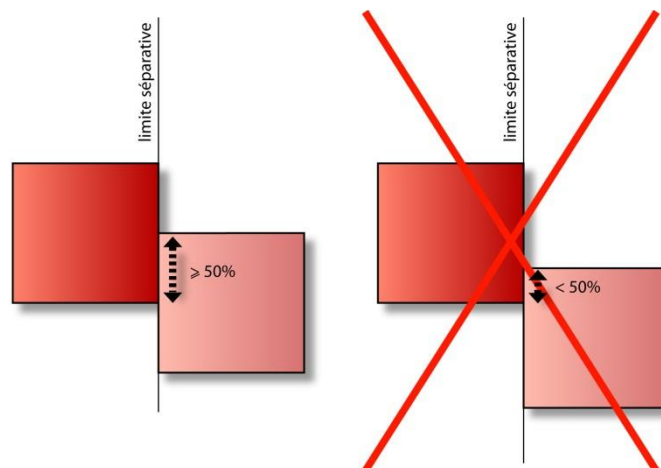
(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Seule une construction autorisée est considérée comme existante.

Contigüité

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

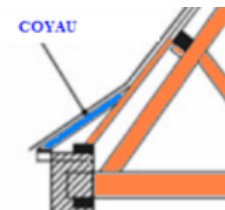




Coyau

(Source : Dicobat 7ème édition)

Partie basse du pan de toiture présentant une moindre inclinaison.



Destinations et sous-destinations

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation		
- Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ; - les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.



Destination et sous-destination	Définition	Exemples
- Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).



Règlement

Dispositions générales

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	
- Autres hébergement touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	
- Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.



Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnel et technique, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".



Règlement

Dispositions générales

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
- Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
- Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
- Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.



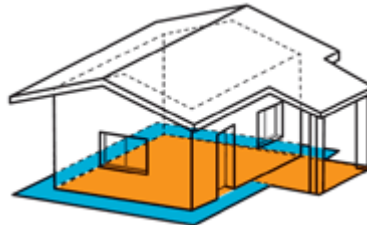
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
- Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

Emprise au sol

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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



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

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

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

Les constructions avec une élévation inférieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ne génèrent pas d'emprise au sol.

Espace libre

Espace sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol de constructions. Il inclut les places de stationnement en surface, les trémies et les voies internes.

Espace non imperméabilisé

Espace (pleine terre, gravillon, ...) qui permet la percolation des eaux de pluie.



Espace éco-aménageable

Surface favorable à l'épanouissement de la nature (biotope) sur la parcelle (implantation, circulation, reproduction de la flore et la faune).

Espace vert

Espace à dominante végétale et à vocation urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales)

Extension

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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

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

Façade

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

Faîtage

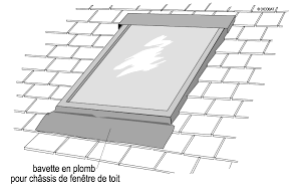
Ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, ou d'un pan de toiture et d'une façade.



Fenêtre de toit

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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



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.

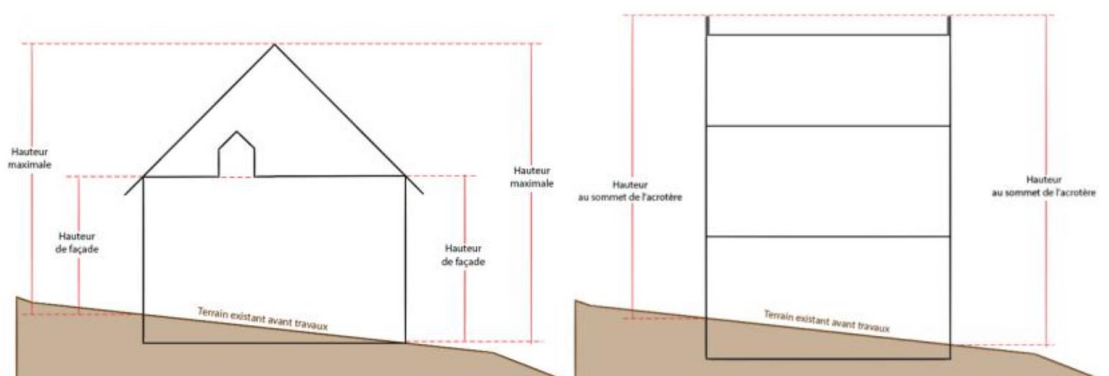
Habitation légère de loisirs HLL

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

Hauteur

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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



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



Îlot de pâture

Ensemble des parcelles contiguës utilisées par un même exploitant agricole pour faire paître ses animaux.

Installation

Élément mis en place en vue d'un usage. Ce n'est pas une construction

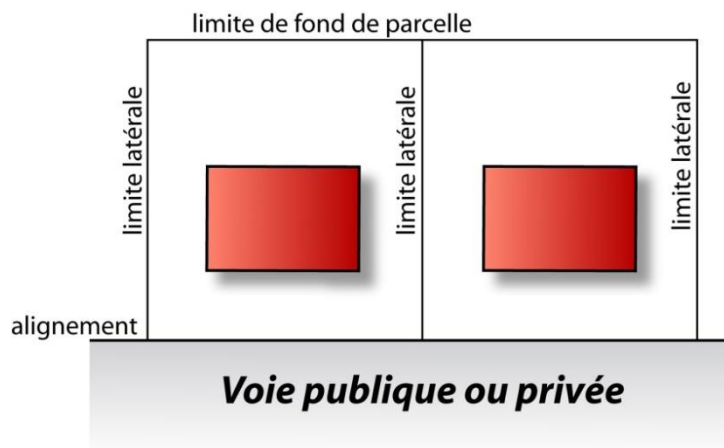
Limites séparatives

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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.



lucarne rampante
ou en "chien couché"



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi le
vrai "chien assis"



lucarne jacobine,
en bâtière ou à
chevalet



lucarne à croupe,
dite "capucine" ou
"à la capucine"

Exemples de lucarnes les plus courantes

Matériau précaire

Matériau utilisé rendant la construction inadéquate dans le paysage naturel ou urbain.

Mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle correspond à la pluralité des fonctions (habitat, activité, équipement, etc) sur un même espace.



Mur de soutènement

(Source : réponse ministérielle n°13237 – JO du SENAT du 17 décembre 2015)

Un mur de soutènement a pour objet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur la propriété située en contrebas.

Il a pour vocation de retenir le terrain naturel et non pas les remblais.

Opération d'aménagement d'ensemble

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

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

Parc résidentiel de loisirs

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

Pergola

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couvrement à claire-voie au-dessus d'une terrasse, ...

Périmètre de réciprocité

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

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



Pignon

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.

A l'origine, le pignon ne désignait que la partie de mur triangulaire délimitée par les toitures ; cette partie est aujourd'hui nommée pointe de pignon.

Plateforme et fosse

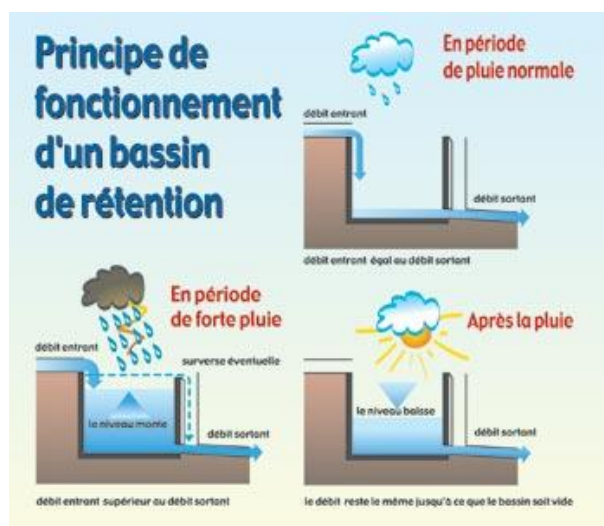
(Installations agricoles, chambre d'agriculture Bretagne, septembre 2014)

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

Fosse : réservoir enterré ou bassin creusé.

Rétention

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



Rez-de-chaussée

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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



Rez-de-jardin

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

Rez-de-voirie

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

Schlupf

Espace, de moins de 3 mètres, de part et d'autre d'une limite séparative séparant les murs latéraux des maisons pour former une sorte de couloir perpendiculaire à l'alignement des façades sur la rue.

Schopf

Avancée du hangar construite en bois, il est couvert par un prolongement du toit. Il répond à la nécessité de stockage et de remisage de l'exploitation. Sa fonction est multiple : protéger l'entrée de la grange, stocker le bois de chauffage et les outils.

Surface de plancher

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

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

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



Terrain d'assiette d'une construction

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

Unité foncière

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

Voies publiques ou privées, emprises publiques

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

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

(Source : GRIDAUH 2018)

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





Titre II - Dispositions applicables aux zones Urbaines



Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

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

Le secteur UA comprend un **sous-secteur UAa**, non desservi par un réseau collectif d'assainissement.

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

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

- 1.1.1. Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

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.

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Exploitation agricole et forestière</u>			
- Exploitation agricole	X		
- Exploitation forestière	X		
<u>Habitation</u>			
- Logement			
- Hébergement			



Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Commerce et activité de service</u>			
- Artisanat et commerce de détail		X	Que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitation
- Restauration		X	Que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitation
- Commerce de gros	X		
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitation
- Hôtels		X	Que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitation
- Autres hébergements touristiques		X	Que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitation
- Cinéma		X	Que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitation
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u>			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
- Salles d'art et de spectacles			
- Equipements sportifs			
- Autres équipements recevant du public			
<u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>			
- Industrie		X	Que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitation
- Entrepôt		X	Que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitation
- Bureau		X	Que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitation
- Centre de congrès et d'exposition	X		



Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.2. Les dépôts et stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits, à l'exception :
- de ceux liés à une activité existante, s'ils sont situés sur la même unité foncière ;
 - des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
 - des stockages de bois de chauffage.
- 1.1.3. Les carrières sont interdites ;
- 1.1.4. Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdits

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

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.

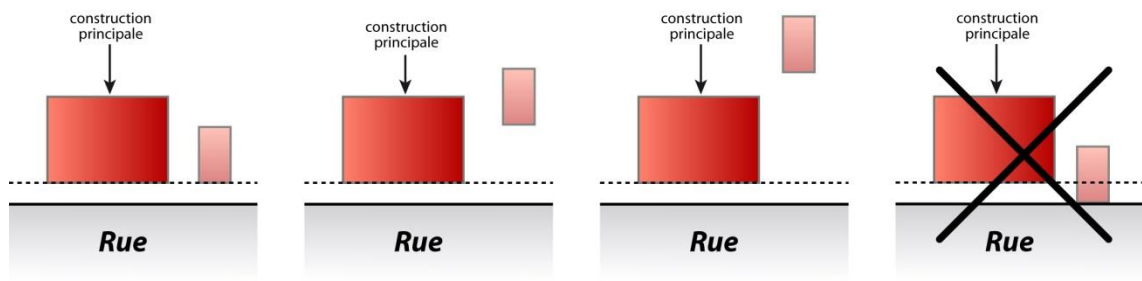
Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 2.1.- UA - Volumétrie et implantation des constructions

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. La façade des constructions situées en première ligne s'implante sur la ligne des constructions existantes.
- 2.1.3. En cas de décrochement entre deux constructions qui l'entourent, la construction à venir devra s'implanter sur l'une ou l'autre des constructions voisines ou entre les deux. Dans tous les cas, le recul par rapport à l'alignement ne pourra excéder 6 mètres.
- 2.1.4. En l'absence d'alignement des constructions voisines, la façade des constructions s'implante à une distance comprise entre 0 et 6 mètres de l'alignement.
- 2.1.5. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies la façade de la construction s'implante sur la ligne des constructions existantes le long de la voie sur laquelle elle accède. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera entre 0 et 6 mètres par rapport à l'alignement.
- 2.1.6. Les autres constructions (petites ou principales) de l'unité foncière s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale visée précédemment.



- 2.1.7. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
- 2.1.8. 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 ;
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.



Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.9. Toute construction devra être implantée :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 1,00 mètre de ladite limite.

2.1.10. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :

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

Hauteur des constructions

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

2.1.12. La hauteur maximale des constructions est définie par la hauteur maximale des constructions voisines.

2.1.13. En l'absence de constructions sur les parcelles voisines, la hauteur maximale est fixée comme suit :

- 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère;
- 7 mètres à l'égout de la toiture.

2.1.14. Dispositions applicables aux clôtures :

- La hauteur maximale des clôtures, mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel d'implantation de la clôture est limitée à :
 - 1,50 m en bordure de l'espace public,
 - 2,00 m le long des limites séparatives.
- Dans tous les cas, la hauteur maximale d'un mur plein ne pourra excéder 1,20 mètre.

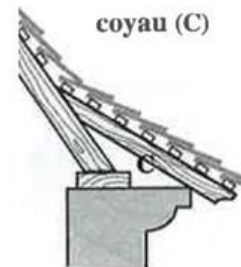
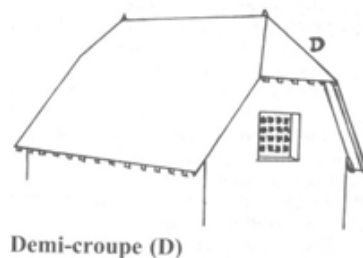
2.1.15. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

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

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.1. La pente des toitures principales des constructions principales à usage d'habitation sera comprise entre 30° et 45°.
- 2.2.2. Toutefois, des pentes plus faibles ou à pan unique, des toitures plates ou des terrasses accessibles sont autorisées pour des volumes limités de la construction.
- 2.2.3. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).



- 2.2.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...);
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Article 2.3.- UA - Stationnement

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. En cas d'impossibilité techniques (nature du sous-sol), architecturales ou urbanistiques de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, les espaces de stationnement devront être pourvus par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 2.3.3. Pour chaque tranche entamée de 70 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.
- 2.3.4. Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.



Stationnement des vélos : pour les constructions destinées à l'habitation ou aux bureaux

- 2.3.5. Il est exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- 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 ;

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

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



Article 3.2.- UA - Desserte par les réseaux

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

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

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

- 3.2.2. 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 nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
- 3.2.4. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
- 3.2.5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.
- 3.2.6. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- 3.2.7. **Dans le secteur UAa** : A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.8. Pour les nouveaux bâtiments principaux, des dispositifs (gainés, fourreaux...) permettant la desserte par les réseaux de communications numériques doivent être posés entre la construction et le domaine public ;



Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

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

Le secteur UB comprend

- un sous-secteur **UBa**, non desservi par un réseau collectif d'assainissement ;
- un sous-secteur **UBs**, identifiant les installations sportives au sud du village.

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

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

1.1.1. Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

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.

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Exploitation agricole et forestière</u>			
- Exploitation agricole	X		
- Exploitation forestière	X		
<u>Habitation</u>			
- Logement		X	Dans le secteur UBS : à condition qu'il soit lié et nécessaire au gardiennage ou à un logement de fonction.
- Hébergement			
- Hébergement, dans le sous-secteur UBs	X		



Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Commerce et activité de service			
- Artisanat et commerce de détail		X	Que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitation
- Artisanat et commerce de détail, dans le sous-secteur UBs	X		
- Restauration, dans le sous-secteur UBs	X		
- Commerce de gros	X		
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitation
- Hôtels			
- Autres hébergements touristiques			
- Cinéma			
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans le sous-secteur UBs	X		
- Hôtels, dans le sous-secteur UBs			
- Autres hébergements touristiques, dans le sous-secteur UBs			
- Cinéma, dans le sous-secteur UBs			
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	Que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitation
- Entrepôt			
- Bureau			
- Industrie, dans le sous-secteur UBs	X		
- Entrepôt, dans le sous-secteur UBs			
- Bureau, dans le sous-secteur UBs			
- Centre de congrès et d'exposition	X		



Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.2. Les dépôts et stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits, à l'exception :
- de ceux liés à une activité existante, s'ils sont situés sur la même unité foncière
 - des dépôts temporaires liés à des chantiers
 - des stockages de bois de chauffage
- 1.1.3. Les carrières sont interdites ;
- 1.1.4. Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdits

- 1.1.5. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
- une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- 1.1.6. L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- 1.1.7. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- 1.1.8. Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- 1.1.9. L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- 1.1.10. Les étangs ;
- 1.1.11. Les éoliennes terrestres ;
- 1.1.12. Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 1.1.13. Les châssis et serres ;

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.

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

Article 2.1.- UB - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

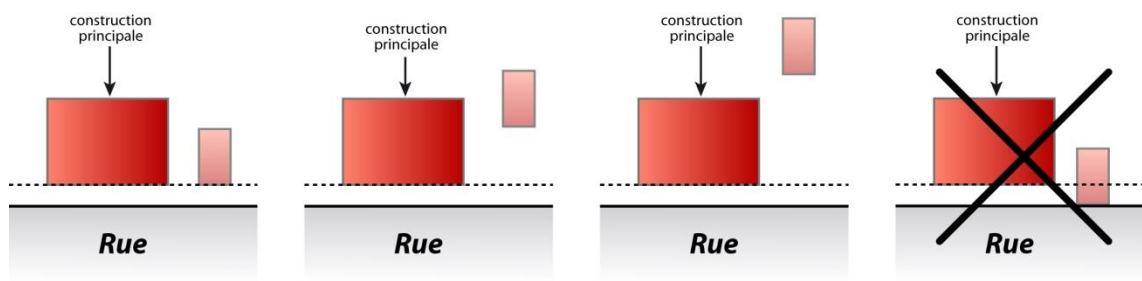
2.1.2. La façade des constructions situées en première ligne s'implante sur la ligne des constructions existantes.

2.1.3. En cas de décrochement entre deux constructions qui l'entourent, la construction à venir devra s'implanter sur l'une ou l'autre des constructions voisines ou entre les deux. Dans tous les cas, le recul par rapport à l'alignement ne pourra excéder 6 mètres.

2.1.4. En l'absence d'alignement des constructions voisines, la façade des constructions s'implante à une distance comprise entre 3 et 10 mètres de l'alignement.

2.1.5. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies la façade de la construction s'implante sur la ligne des constructions existantes le long de la voie sur laquelle elle accède. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement.

2.1.6. Les autres constructions (petites ou principales) de l'unité foncière s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale visée précédemment.



2.1.7. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

2.1.8. Les constructions et installations s'implanteront à une distance minimale de 15 mètres de l'axe des RD 38 et 338 hors agglomération ;

2.1.9. 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 ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.



Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.10. Toute construction devra être implantée :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 1,00 mètre de ladite limite.

2.1.11. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :

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

Emprise au sol

2.1.12. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 70 % de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur UB.

2.1.13. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions.

Hauteur des constructions

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

2.1.15. La hauteur maximale des constructions est définie par la hauteur maximale des constructions voisines.

2.1.16. En l'absence de constructions sur les parcelles voisines, la hauteur maximale est fixée comme suit :

- 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère;
- 7 mètres à l'égout de la toiture.

2.1.17. Dans le sous-secteur UBs : la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

2.1.18. Dispositions applicables aux clôtures :

- La hauteur maximale des clôtures, mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel d'implantation de la clôture est limitée à :
 - 1,50 m en bordure de l'espace public,
 - 2,00 m le long des limites séparatives.
- Dans tous les cas, la hauteur maximale d'un mur plein ne pourra excéder 1,20 mètre.



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

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...);
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Article 2.2.- UB - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.2.1. Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière intégrée à la zone UB doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
- 2.2.2. Au plus 50 % des surfaces de toitures végétalisées peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.
- 2.2.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.

Article 2.3.- UB - Stationnement

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. En cas d'impossibilité techniques (nature du sous-sol), architecturales ou urbanistiques de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, les espaces de stationnement devront être pourvus par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 2.3.3. Pour chaque tranche entamée de 70 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.
- 2.3.4. Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

Pour les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat

- 2.3.5. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.



Stationnement des vélos : pour les constructions destinées à l'habitation ou aux bureaux

- 2.3.6. Il est exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2. Toute voie privée ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur d'emprise au-moins égale 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. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

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

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



Article 3.2.- UB - Desserte par les réseaux

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

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

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

- 3.2.2. 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 nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
- 3.2.4. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
- 3.2.5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.
- 3.2.6. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- 3.2.7. **Dans le secteur UBa** : A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.8. Pour les nouveaux bâtiments principaux, des dispositifs (gainés, fourreaux...) permettant la desserte par les réseaux de communications numériques doivent être posés entre la construction et le domaine public ;



Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UX

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.

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

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

1.1.1. Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

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.

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Exploitation agricole et forestière</u>			
- Exploitation agricole	X		
- Exploitation forestière	X		
<u>Habitation</u>			
- Logement		X	<ul style="list-style-type: none"> - que le logement soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ; - qu'il soit intégré au volume du bâtiment d'activité - que sa surface de plancher n'excède pas 150 m²
- Hébergement	X		



Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Commerce et activité de service</u>			
- Artisanat et commerce de détail			
- Commerce de gros			
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
- Hôtels	X		
- Autres hébergements touristiques	X		
- Cinéma	X		
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u>			
- 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		
<u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>			
- Industrie			
- Entrepôt			
- Bureau			
- Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.2. Les dépôts et stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits, à l'exception :
- de ceux liés à une activité existante, s'ils sont situés sur la même unité foncière ;
 - des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
 - des stockages de bois de chauffage.
- 1.1.3. Les carrières sont interdites ;
- 1.1.4. Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;



Usages et affectations des sols interdits

- 1.1.5. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
- une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- 1.1.6. L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- 1.1.7. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- 1.1.8. Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- 1.1.9. L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- 1.1.10. Les étangs ;
- 1.1.11. Les éoliennes terrestres ;
- 1.1.12. Les piscines ;
- 1.1.13. Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 1.1.14. Les châssis et serres ;

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.

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

Article 2.1.- UX - Volumétrie et implantation des constructions

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;



Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.
- 2.1.3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
- 2.1.4. Les constructions et installations s'implanteront à une distance minimale de 15 mètres de l'axe des RD 38 et 338 hors agglomération.
- 2.1.5. 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 ;
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. Toute construction devra être implantée :
- soit sur limite séparative,
 - soit à une distance au moins égale à 1,00 mètre de ladite limite.
- 2.1.7. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Hauteur des constructions

- 2.1.8. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.9. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 2.1.10. Dispositions applicables aux clôtures :
- 2.1.11. La hauteur maximale des clôtures, mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel d'implantation de la clôture est limitée à 2 mètres.
- 2.1.12. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que château d'eau, pylônes,...).



Article 2.2.- UX - Stationnement

- 2.2.1. 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 ;
- 2.2.2. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.
- 2.2.3. Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

Stationnement des vélos : pour les constructions destinées à l'habitation ou aux bureaux

- 2.2.4. Il est exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Section 3 - UX - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les 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. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- 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. Aucun nouvel accès individuel sur la RD 38 n'est autorisé.

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.- UX - Desserte par les réseaux

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

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

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

- 3.2.2. 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 nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
- 3.2.4. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
- 3.2.5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.
- 3.2.6. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- 3.2.7. A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.8. Pour les nouveaux bâtiments principaux, des dispositifs (gainés, fourreaux...) permettant la desserte par les réseaux de communications numériques doivent être posés entre la construction et le domaine public ;





Titre III - Dispositions applicables à la zone A Urbaniser 1AU



Règlement

Dispositions applicables à la zone A Urbaniser 1AU

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

La zone 1AU est divisée en deux secteurs :

- le secteur 1AU1, qui sera urbanisé dans une première phase ;
- le secteur 1AU2, qui sera urbanisé :
 - lorsque le secteur 1AU1 sera urbanisé (lorsqu’au-moins 75 % de la superficie du secteur sera bâtie et aménagée) ;
 - et après approbation du Schéma de Cohérence Territoriale Pays de Saverne, Plaine et Plateaux.

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

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

- 1.1.1. Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- 1.1.2. L'aménagement du secteur et les constructions qui s'y implantent doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

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.

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Exploitation agricole et forestière</u>			
- Exploitation agricole	X		
- Exploitation forestière	X		
<u>Habitation</u>			
- Logement			
- Hébergement	X		



Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<u>Commerce et activité de service</u>			
- Artisanat et commerce de détail	X		
- Restauration	X		
- Commerce de gros	X		
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
- Hôtels	X		
- Autres hébergements touristiques	X		
- Cinéma	X		
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u>			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
- 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		
<u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>			
- Industrie	X		
- Entrepôt	X		
- Bureau			
- Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.3. Les dépôts et stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits, à l'exception :
- de ceux liés à une activité existante, s'ils sont situés sur la même unité foncière
 - des dépôts temporaires liés à des chantiers
 - des stockages de bois de chauffage
- 1.1.4. Les carrières sont interdites ;
- 1.1.5. Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;



Usages et affectations des sols interdits

- 1.1.6. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
- une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- 1.1.7. L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- 1.1.8. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- 1.1.9. Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- 1.1.10. L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- 1.1.11. Les étangs ;
- 1.1.12. Les éoliennes terrestres ;
- 1.1.13. Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 1.1.14. Les châssis et serres.

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.

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

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

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Toute construction sera implantée en respectant un recul minimal de 2,00 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 2.1.2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.



2.1.3. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement ;
- aux car-ports qui peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit ;
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.4. Toute construction devra être implantée :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 1,00 mètre de ladite limite.

Emprise au sol

2.1.5. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 70 % de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur 1AU.

Hauteur des constructions

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

2.1.7. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

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 bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que pylônes,...) ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.9. Dispositions applicables aux clôtures :

- La hauteur maximale des clôtures, mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel d'implantation de la clôture est limitée à :
 - 1,50 m en bordure de l'espace public,
 - 2,00 m le long des limites séparatives.
- Dans tous les cas, la hauteur maximale d'un mur plein ne pourra excéder 1,20 mètre.



Article 2.2.- 1AU - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.2.1. Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière intégrée à la zone 1AU doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
- 2.2.2. Au plus 50 % des surfaces de toitures végétalisées peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.2.3. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Article 2.3.- 1AU - Stationnement

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

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 2.3.2. Pour chaque tranche entamée de 70 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.
- 2.3.3. Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

Pour les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat

- 2.3.4. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

Stationnement des vélos : pour les constructions destinées à l'habitation ou aux bureaux

- 2.3.5. Il est exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.



Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Article 3.2.- 1AU - Desserte par les réseaux

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

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

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

- 3.2.2. 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 nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
- 3.2.4. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.



Règlement

Dispositions applicables à la zone A Urbaniser 1AU

- 3.2.5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.
- 3.2.6. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



Titre IV - Dispositions applicables aux zones Agricoles



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

La zone A comprend :

- des secteurs AC destinés à accueillir les installations et constructions agricoles ;
- un secteur AE identifiant un site d'implantation d'éoliennes, au nord du territoire communal.

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

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

1.1.1. Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

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

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

Dans toute la zone A :

- des constructions et installations nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voiesà condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- des abris pour animaux, à condition qu'ils soient ouverts sur un côté au moins, et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40 (quarante) m², et qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- de l'extension des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- de l'aménagement et la réfection des constructions existantes non liées à l'exploitation agricole, sans changement de destination et sans extension ;



Dans le secteur AC :

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

Dans le secteur AE :

- des constructions liées et nécessaires au fonctionnement des dispositions de production d'énergie éolienne ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdits

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

- des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

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

Article 2.1.- A - Volumétrie et implantation des constructions

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



Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de :
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 919 pour les constructions à destination d'habitation ;
 - 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 919 pour les autres constructions ;
 - 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
 - 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies y compris chemins ruraux ou chemins d'exploitation.
- 2.1.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.3. Le nu de la façade des constructions s'implante
- soit sur limite séparative ;
 - soit en respectant un recul minimum de 2 mètres.
- 2.1.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre de la limite séparative.

Emprise au sol

- 2.1.5. **Hors secteurs AC et AE**, l'emprise au sol des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif est limitée à 50 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 AC**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors-tout.
- 2.1.8. **Dans le secteur AE**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres hors-tout, celle des dispositifs de production d'énergie éolienne n'est pas limitée.
- 2.1.9. **Hors secteurs AC et AE**, la hauteur des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif est limitée à 5 m.
- 2.1.10. Dispositions applicables aux clôtures : la hauteur maximale des clôtures, mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel d'implantation de la clôture est limitée à 2,00 m.

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

- 2.2.1. La création de talus ou remblais artificiels est interdite.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.2. 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 clôtures

- 2.2.3. Les clôtures ne devront pas comporter de murs bahuts ou de murs pleins et se composer soit d'une haie végétale, soit d'un grillage à large maille.

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

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

En secteur AC

- 2.3.1. La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.
- 2.3.2. Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façades la plus longue des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront implantées librement sur l'unité foncière de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des routes départementales et des autres voies de circulations.



Article 2.4.- A - Stationnement

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

Section 3 - A - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Article 3.2.- A - Desserte par les réseaux

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- 3.2.2. 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. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
- 3.2.5. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
- 3.2.6. A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.





Titre V - Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières



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

La zone N comprend

- un secteur NJ, correspondant aux jardins à l'arrière des parcelles, dans lesquels peuvent être admises des constructions annexes de taille et de hauteur limitées;
- un secteur NE, identifiant les sites d'implantation d'éoliennes, au Nord du territoire communal ;
- un secteur Npv, correspondant à un site d'implantation de production d'énergie photovoltaïque.

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

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

- 1.1.1. Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

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

- 1.1.3. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone N :

- des constructions et installations nécessaires :
 - soit aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies
 - et qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- de l'extension des constructions existantes à destination d'habitat non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ;



- de l'implantation de deux annexes au plus et d'une piscine au plus (dont la superficie du bassin ne pourra excéder 40 m²), aux conditions cumulatives :
 - d'être liées à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière ;
 - d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
- des ruchers, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 (cinq) m² ;
- des abris pour animaux, à condition qu'ils soient ouverts sur un côté au moins, et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40 (quarante) m², et qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- de l'extension des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- de l'aménagement et la réfection des constructions existantes non liées à l'exploitation agricole, sans changement de destination et sans extension ;

Dans le secteur Ne :

- des constructions liées et nécessaires au fonctionnement des dispositions de production d'énergie éolienne ;
- dans le secteur Ne situé à l'Ouest de la RD919, le nombre de mât d'éoliennes est limité à 7 ;

Dans le secteur NJ :

- des constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur hors-tout de moins de 3,50 mètres ;

Dans le secteur Npv :

- des constructions et installations à conditions qu'elles soient liées et nécessaires à la production d'énergie renouvelable d'origine photovoltaïque.
- des affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à l'implantation dispositifs de production d'énergie solaire ;
 - qu'ils soient strictement nécessaires à des travaux de dépollution, de réhabilitation ou de restauration naturelle et paysagère du secteur (plantations ou reboisements du site...), sans créer de risques de dispersion de pollutions dans l'environnement.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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



Usages et affectations des sols interdits

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

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

Article 2.1.- N - Volumétrie et implantation des constructions

- 2.1.1. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de :
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 919 pour les constructions à destination d'habitation ;
 - 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 919 pour les autres constructions ;
 - 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
 - 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies y compris chemins ruraux ou chemins d'exploitation.
- 2.1.3. **Dans le secteur Npv** : Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite des voies ;
- 2.1.4. **Dans toute la zone** : ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.



Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. Le nu de la façade des constructions s'implante
- soit sur limite séparative ;
 - soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.
- 2.1.6. **Dans le secteur Npv**, les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite séparative.
- 2.1.7. **Dans le secteur NJ**
- Toute construction devra s'implanter sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
 - Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 3 mètres par rapport aux fossés ouverts.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales

Emprise au sol

- 2.1.8. L'extension des constructions existantes destinées à l'habitat non liées à une exploitation agricole ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol de la construction existant à la date d'approbation du présent PLU. De plus, l'emprise au sol maximale cumulée des annexes autorisées à l'alinéa 1.1.2 de la présente zone (annexe et piscine) ne peut excéder 80 m².
- 2.1.9. Dans le **secteur NJ**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 m² par unité foncière. Il ne pourra être autorisé plus de 2 constructions par unité foncière.
- 2.1.10. **Hors secteurs Ne et Npv**, l'emprise au sol des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif est limitée à 50 m².

Hauteur des constructions

- 2.1.11. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.12. **Dans le secteur NJ**, la hauteur totale des constructions est limitée à 3.50 mètres hors-tout.
- 2.1.13. **Hors secteurs Ne**, la hauteur des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif est limitée à 5 m.
- 2.1.14. **Dispositions applicables aux clôtures** : la hauteur maximale des clôtures, mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel d'implantation de la clôture est limitée à 2,00 m.



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

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

2.2.1. La création de talus ou remblais artificiels est interdite.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.2. 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 clôtures

2.2.3. Les clôtures ne devront pas comporter de murs bahuts ou de murs pleins et se composer soit d'une haie végétale, soit d'un grillage à large maille.

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

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. A l'exception des accès et espaces de stationnement destinés aux personnes à mobilité réduite, tous les espaces non bâtis devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 2.4.- N - Stationnement

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



Section 3 - N - Equipements et réseaux

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

Conditions 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 ;
- 3.1.4. Aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

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

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

Article 3.2.- N - Desserte par les réseaux

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- 3.2.2. 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. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
- 3.2.5. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
- 3.2.6. A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.