



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune d'

**OBNHEIM**

## REGLEMENT ECRIT

Elaboration POS le : 04/10/1977  
Révision POS le : 26/06/1995  
Modification n°1 POS le : 16/12/1996  
Modification n°2 POS le : 30/07/2007  
Modification n°3 POS le : 11/01/2011  
RNU le : 27/03/2017

### REVISION DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal du 25 février 2020,

A Obenheim,  
le 25 février 2020

Le Maire,  
Rémy Schenk



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI





REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 16447	Page : 2/84
0	04/2018	Création	OTE	Sonia FACEN	SF	SF			
1	10/2018		OTE	Sonia FACEN	SF	SF			
2	11/2018		OTE	Sonia FACEN	SF	SF			
3	03/2019	PPA	OTE	Sonia FACEN	SF	SF			
4	06/2019	Arrêt	OTE	Sonia FACEN	SF	SF			
5	02/2020	Approbation	OTE	Sonia FACEN	SF	SF			

Document1

## Sommaire

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE 1 - Disposition applicable au secteur UA</b>	<b>22</b>
<b>CHAPITRE 2 - Disposition applicable au secteur UB</b>	<b>30</b>
<b>CHAPITRE 3 - Disposition applicable au secteur UE</b>	<b>38</b>
<b>Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur UL</b>	<b>43</b>
<b>Chapitre 5 - Disposition applicable au secteur UP</b>	<b>50</b>
<b>CHAPITRE 6 - Disposition applicable au secteur Ux</b>	<b>55</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>63</b>
<b>Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur 1AU</b>	<b>64</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>71</b>
<b>Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur A</b>	<b>72</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>79</b>
<b>Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur N</b>	<b>80</b>



Titre I-

# Dispositions générales

## **Section 1 - Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Obenheim du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67338).

## **Section 2 - Cadre juridique**

### **2.1.- DISPOSITIONS RESTANT APPLICABLES**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent en lieu et place des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme

### **2.2.- SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

S'ajoutent aux règles du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

## **Section 3 - Division du territoire en zones**

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

### **3.1.- ZONE URBAINE**

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

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

- UA : centre ancien,
- UB : quartier en extension de développement récent, dispose d'un secteur UBa à l'intérieur duquel les constructions disposent d'un assainissement autonome,
- UE : espace d'équipement publics ou d'intérêt général,
- UL : espace d'activité de loisirs divisé en deux secteurs : UL1 centrée sur l'ancienne zone d'activité et UL2 au niveau du centre équestre,
- UP : espace dédié à la pisciculture,
- UX : espace d'activité industrielle, commerciale, artisanale. UX1 pour le site de la choucrouterie.

### 3.2.- ZONE A URBANISER

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

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

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

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

- 1AU : nouveau quartier à usage dominant d'habitat,

### 3.3.- ZONE AGRICOLE

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

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

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

- A : espace agricole de culture, à préserver de la constructibilité,
- AP : espace agricole de pâturage, à préserver de la constructibilité,
- AC : espace agricole constructible pour les exploitations agricoles,

### 3.4.- ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

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

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

En zone naturelle et forestière, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

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

- N : zone naturelle à préserver de la constructibilité, y compris la forêt,
- NV1 : zone naturelle de vergers à l'arrière de parcelles bâties,

### 3.5.- SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

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

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

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

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

### 3.6. - AUTRES PERIMETRES

#### **Elément de continuité écologique**

Le règlement graphique peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les éléments de continuité écologique sont repérés au règlement graphique. Il bénéficie de règle particulière.

## **Section 4 - Risques à prendre en compte sur le territoire communal**

#### **Risque d'inondation**

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

Les principes du PGRI sont les suivants :

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

#### **Aléa retrait-gonflement d'argiles**

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

## Section 5 - Lexique

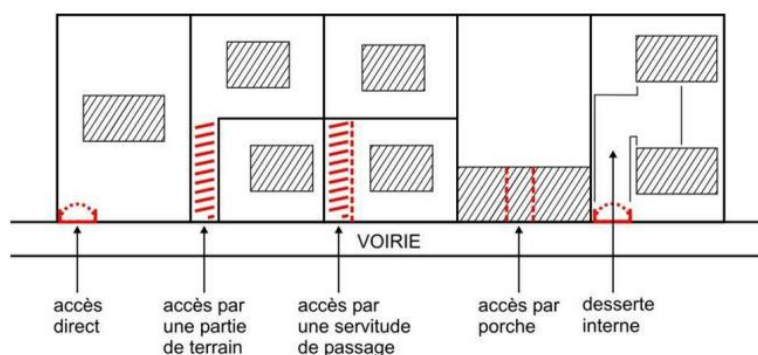
**Avertissement** : les définitions mentionnées ci-après sont issues du lexique national (précisé pour chaque terme) et complétées par des définitions applicables pour le présent règlement. Ces dernières explicitent la manière dont doivent être interprétés les termes utilisés dans le présent document.

### ACCES

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

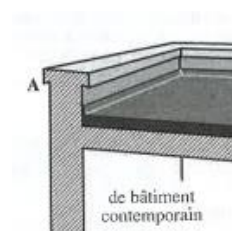
- de façade du terrain, il s'agit d'un accès de type portail,
- de l'espace ouvert, il s'agit de la bande de terrain ou de la servitude de passage,
- de façade de la construction, il s'agit d'un accès de type porche,

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



### ACROTERE (DICOBAT 7<sup>EME</sup> EDITION)

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

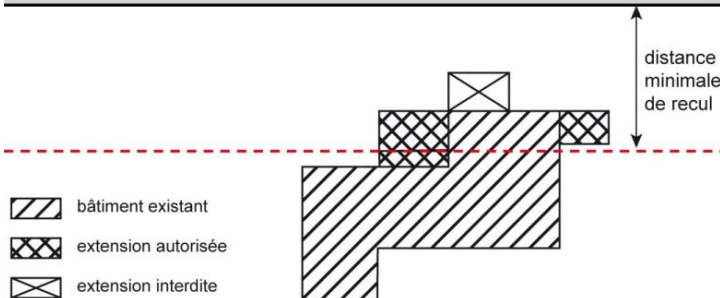


### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

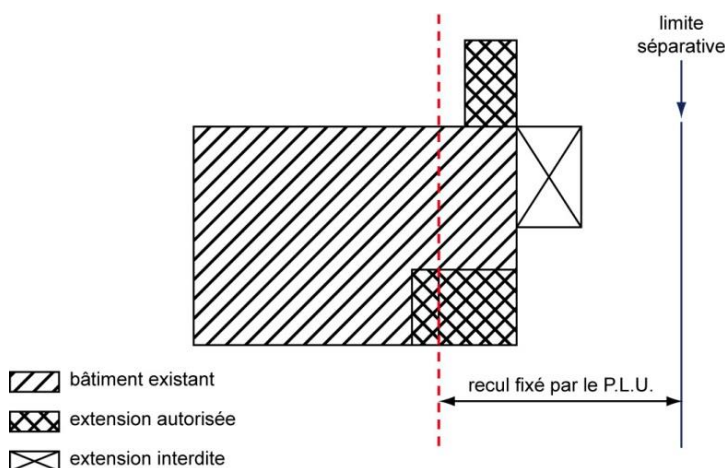
Modification volontaire du niveau du terrain naturel par déblai (en cas d'affouillement) ou remblai (en cas d'exhaussement).

### AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

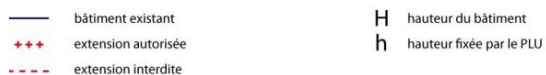
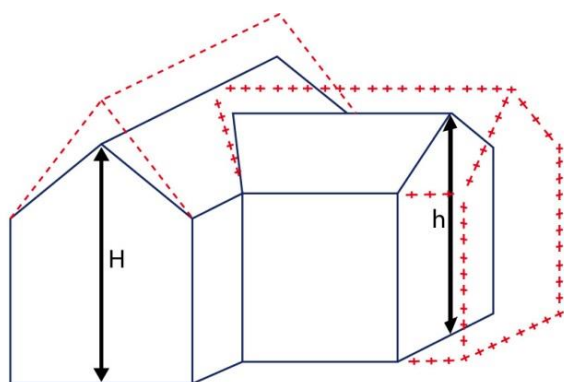
Constitue une aggravation de l'implantation d'une construction :



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



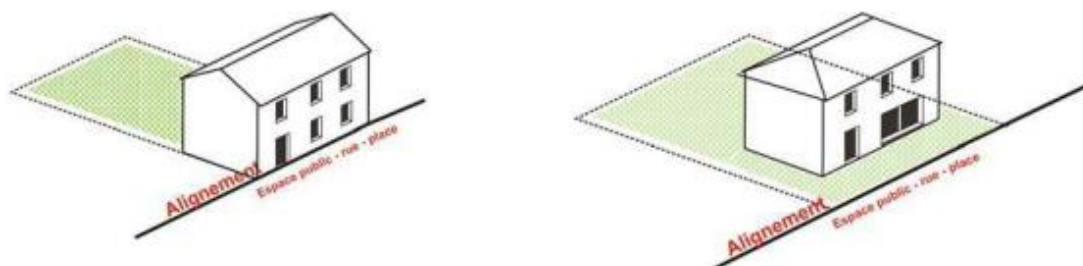
- par rapport à la limite séparative  
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative



- 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 (LEXIQUE NATIONAL)

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

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

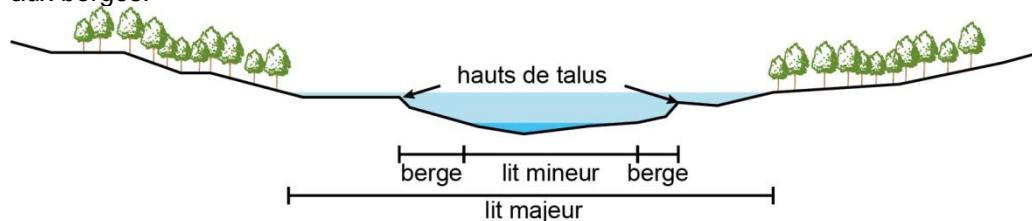
Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local poubelles, ...

## BATIMENT (LEXIQUE NATIONAL)

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

## BERGE

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



## CAMPING

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

## CHASSIS ET SERRE

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

Serre (Dicobat 7<sup>ème</sup> édition): bâtiment vitré, destiné aux cultures horticoles ou potagères et qui nécessite en général un système de chauffage.

## CLAIRE-VOIE

Eléments non jointifs assemblés de manière à laisser passer le jour

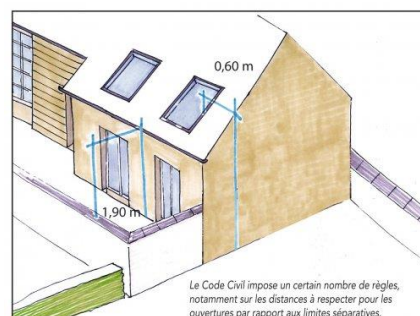
## CODE CIVIL

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

- au droit de vue :

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

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

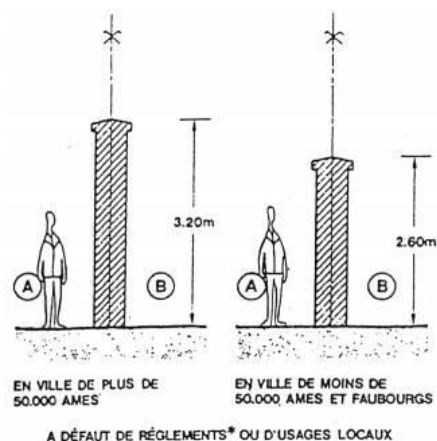


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

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

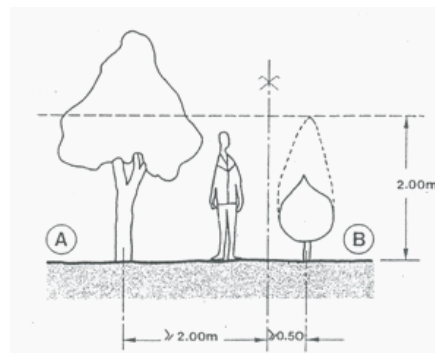


**DISPOSITIONS GENERALES**

- aux plantations :

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

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



**CONSTRUCTION (LEXIQUE NATIONAL)**

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

La notion de construction recouvre les constructions en surplomb (sur pilotis, dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines 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 (LEXIQUE NATIONAL)**

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

Seule une construction autorisée est considérée comme existante.

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

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

Sous destination	Définition	Exemples
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		
Exploitation agricole	Construction destinée à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.	Constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Construction et entrepôt notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières et scieries.

Sous destination	Définition	Exemples
<b>Habitation</b>		
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».	Maisons individuelles et immeubles collectifs Incluant tous les statuts : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit. Incluant tous les modes de financement. Résidence démontable constituant l'habitat permanent de son utilisateur (exemple : yourte). Chambre d'hôtes limitée à 5 chambres pour une capacité de 15 personnes. Meublés de tourisme sans prestation hôtelière.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.	Maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences d'autonomie (ex : résidence hôtelière à vocation sociale, centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre d'accueil des demandeurs d'asile).
<b>Commerce et activité de service</b>		
Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Tous les commerces de détail : épicerie, supermarché, hypermarché, point de retrait d'achat au détail commandé par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile. Artisanat avec vente de biens : boulangerie, charcuterie, poissonnerie, ... artisanat avec vente de service : cordonnerie, salon de coiffure, ...
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	La restauration collective d'entreprise est exclue.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Grossiste, enseigne Metro.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Profession libérale (médecin, avocat, architecte, ...). Services : assurance, banque, agence immobilière, location de véhicule, de matériel, showroom, magasin de téléphonie mobile, salle de sport privée.
Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Hôtel. Construction, démontable ou non, destinée à délivrer des prestations hôtelières. Résidence de tourisme, village résidentielle de tourisme, village et maison familiale de vacances.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	

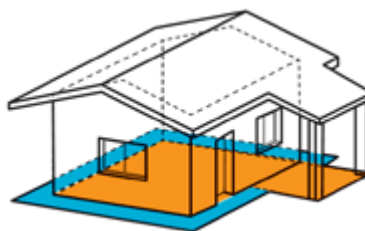
**DISPOSITIONS GENERALES**

Sous destination	Définition	Exemples
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.	Constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.  Construction des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale (mairie, préfecture, ...) ou annexe (ministère, service déconcentré de l'Etat). Construction permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissement pénitentiaire, ...). Bureau des organismes délégataires d'un service public administratif (URSSAF, ACOSS, ...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, VNF, ...). Maison de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.	Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.  Equipement d'intérêt collectif nécessaire aux services publics : fourrière, dépôt de transport en commun, station d'épuration. Construction permettant la production d'énergie réservée dans les réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...).
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.	Maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissement d'enseignement professionnel et techniques, de formation pour adulte. Hôpital, clinique, maison de convalescence, maison de santé privée ou publique assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés.
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salle de concert, théâtre, opéra.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
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 ».	Lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.  Accueil temporaire du public pour assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.	Activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.  Construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture.

Sous destination	Définition	Exemples
Entrepôt	Construction destinée au stockage des biens ou de la logistique.	Local destiné à la vente en ligne, centre de données.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Siège social d'entreprise privée. Etablissement assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Palais, parc d'exposition, parc d'attraction, zénith.

### EMPRISE AU SOL (LEXIQUE NATIONAL)

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



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

### EXTENSION (LEXIQUE NATIONAL)

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

### FAÇADE (LEXIQUE NATIONAL)

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

### FAITAGE

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

### HABITATION LEGERE DE LOISIRS HLL

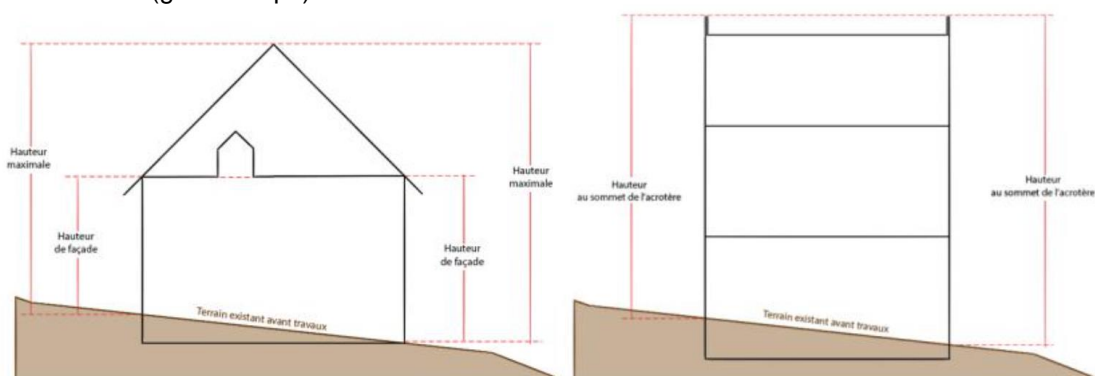
Construction démontable ou fixe et/ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs dont la gestion et l'entretien sont organisés de façon permanente dans un cadre collectif (camping, parc résidentiel de loisirs, village de vacances, maison familiale de vacance).

### HAUTEUR (LEXIQUE NATIONAL)

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

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

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

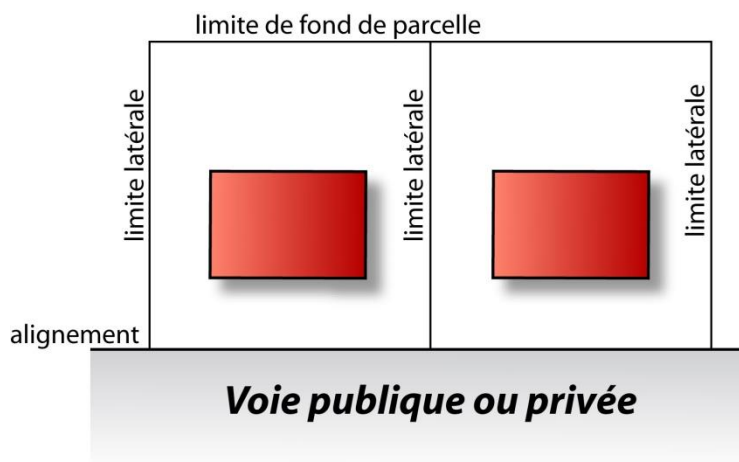


### INSTALLATION

Élément mis en place en vue d'un usage.

### LIMITES SEPARATIVES (LEXIQUE NATIONAL)

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



#### LOCAL ACCESSOIRE (LEXIQUE NATIONAL)

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

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

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

#### MATERIAU PRECAIRE

Matériau utilisé rendant la construction d'une sécurité douteuse et d'une solidité instable.

#### MIXITE FONCTIONNELLE

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

#### OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

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

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

**DISPOSITIONS GENERALES**

---

PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

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

REZ-DE-CHAUSSEE (DICOBAT 7<sup>EME</sup> EDITION)

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

SCHLUPF

Espace séparant les murs latéraux des maisons pour former une sorte de couloir perpendiculaire à l'alignement des façades sur la rue. Cet espace a une largeur d'environ 80 cm.

UNITE FONCIERE

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

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS

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

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

Une affectation est une destination à un usage.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES (LEXIQUE NATIONAL)

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

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

Titre II - **Dispositions applicables  
aux zones Urbaines**

## Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur UA

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

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

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

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

	Interdit
Construction à destination de	
■ Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation forestière	X
■ Commerce et activité de service	
• Commerce de gros	X
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Entrepôt	X
• Centre de congrès et d'exposition	X
Usage et affectation des sols	
■ Caveau et monument funéraire	X
■ Habitation légère de loisir	X
■ Plateforme et fosse	X
■ Aménagement	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Aire de jeux et de sports	X
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

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

*Dispositions générales*

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

*Dispositions particulières*

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
■ Exploitation agricole et forestière		
• Exploitation agricole	X	Aménagement et transformation des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du PLU Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone
■ Commerce et activité de service		
• Artisanat et commerce de détail	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire		
• Industrie	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone

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

### 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifée à une distance au moins égale à 7,5 mètres des berges des cours d'eau.

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

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.2. La façade sur rue des constructions principales doit être :
- soit à l'alignement de la voie,
  - soit avec un recul maximum de 1,5 mètre par rapport aux voies publiques, à modifier, ou à créer,
  - soit suivant le recul de la construction principale située sur l'un des fonds voisins.
- 2.1.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.
- 2.1.4. Le débord de toiture sur l'emprise publique est autorisé dans la limite de :
- 0,30 mètres et à condition d'être situé à une hauteur minimale de 5 mètres,
  - 0,60 mètres pour les auvents.
- 2.1.5. Les annexes implantées à l'arrière d'une construction principale ne sont pas concernées par les règles de recul par rapport aux voies publiques, à modifier, ou à créer.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 2.1.6. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, les constructions doivent être implantées :
- soit au moins une limite séparative, sauf si un schlupf existe,
  - soit en recul avec un minimum de 0,40 mètre et un maximum de 0,80 mètres.
- 2.1.7. Au-delà de 40 mètres à partir de la voie, les constructions peuvent aussi être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 2.1.8. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

### **Hauteur des constructions**

- 2.1.9. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, la hauteur des constructions est limitée à :
- Pour les toitures avec une pente supérieure à 45° : 12 mètres,
  - Pour les toitures terrasses ou avec une pente inférieure ou égale à 45° : 6 mètres
- 2.1.10. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, la hauteur des constructions est limitée à :
- Pour les toitures avec une pente supérieure à 45° : 10 mètres,
  - Pour les toitures terrasses ou avec une pente inférieure ou égale à 45° : 4 mètres.
- 2.1.11. La hauteur des constructions et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.
- 2.1.12. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension, la hauteur peut être dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales.
- 2.1.13. La hauteur des châssis et serres est limitée à 1,80 mètre.

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

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussements des sols sont limités :
- aux constructions, installations et activités autorisés dans la zone,
  - aux fouilles archéologiques,
  - à la compensation hydraulique et environnementale,
  - à la protection contre les risques et les nuisances.
- 2.2.2. Les façades et toitures des constructions et les clôtures doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions voisines.

### **Caractéristiques architecturales des façades des constructions**

- 2.2.3. L'aspect de la façade s'inscrit dans la tradition locale, soit colombage, brique, pierre et enduit, bardage bois vertical.
- 2.2.4. L'isolation thermique par l'extérieur des façades présentant des modénatures (colombage, pierre de taille, etc.) est interdite.

### **Caractéristiques architecturales des toitures des constructions**

- 2.2.5. La toiture de la construction principale doit avoir 2 pans minimum et une pente comprise entre 45 et 52°.
- 2.2.6. Les toitures terrasse, monopan ou à faible pente (inférieure ou égale à 45°) sont limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions.
- 2.2.7. Les toitures terrasses sont interdites en façade sur rue.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

- 2.2.8. Des adaptations des pentes sont 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, ...).
- 2.2.9. La toiture des constructions doit être en aspect tuile de tradition locale de couleur rouge à brun, à l'exception des vérandas, des auvents, des bâtiments publics.
- 2.2.10. En cas de réparation partielle, ou d'extension de construction existante, la couleur de la toiture peut être de la couleur initiale si celle-ci n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus.
- 2.2.11. Les installations d'énergie renouvelable ne sont pas soumises à couleur.

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.12. La clôture sur rue est constituée soit :
- d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire voie, et éventuellement doublé d'une haie,
  - d'un mur plein.
- 2.2.13. Les murs en pierre doivent être préservés hors accès et entretenus.
- 2.2.14. Les clôtures ont une hauteur comprise entre 1,20 et 2 mètres.
- Pour les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de réhabilitation ou de reconstruction, la hauteur peut être supérieure à l'alinéa précédent sans dépasser la hauteur initiale.

**Performances énergétiques et environnementales**

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

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

**Surfaces non imperméabilisées**

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

**Espace libre et plantation**

- 2.3.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.
- 2.3.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2.3.4. Les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres.

**2.4.- UA - STATIONNEMENT**

- 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 2.4.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

2.4.3. Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

Destination	Conditions	Nombre de place
Logement	Par tranche de 70 m <sup>2</sup> entamé de surface de plancher	1 place
Hébergement	Par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place

2.4.4. Pour les extensions et les travaux de réhabilitation, le nombre de place de stationnement doit répondre aux exigences indiquées ci-dessus pour les logements supplémentaires créés.

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

2.4.6. Pour les vélos :

Destination	Conditions	Nombre de place
Habitation	Dès que la surface de plancher est supérieure à 200 m <sup>2</sup>	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local vélo
Bureau	Dès que la surface de plancher est supérieure à 100 m <sup>2</sup>	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local ou un abri vélo

### Section 3 - UA - Equipements et réseaux

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

##### **Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

##### **Accès aux voies ouvertes au public**

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

##### **Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets**

#### 3.2.- UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

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

##### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

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

##### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### **Eaux usées domestiques**

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

Eaux usées non domestiques

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

**Limitation à l'imperméabilisation des sols**

Eaux pluviales

- 3.2.6. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
- 3.2.7. Sont autorisés :
- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (alimentation des chasse d'eau, lavage du sol, ...),
  - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.8. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.9. En cas d'absence de réseau, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction doit être prévue par anticipation.

## Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur UB

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

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

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

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

	Interdit
Construction à destination de	
■ Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation forestière	X
■ Commerce et activité de service	
• Commerce de gros	X
• Hébergement hôtelier et touristique	X
• Cinéma	X
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Entrepôt	X
• Centre de congrès et d'exposition	X
Usage et affectation des sols	
■ Habitation légère de loisir	X
■ Châssis et serre	X
■ Plateforme et fosse	X
■ Aménagement	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

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

*Dispositions générales*

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

*Dispositions particulières*

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
■ Exploitation agricole et forestière		
• Exploitation agricole	X	Aménagement et transformation des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du PLU Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone
■ Commerce et activité de service		
• Artisanat et commerce de détail	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire		
• Industrie	X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone

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

### 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifée à une distance au moins égale à 7,5 mètres des berges des cours d'eau.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle précédente, l'extension de la construction est autorisée à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante par notamment une augmentation de l'emprise au sol.

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

2.1.2. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD124, hors agglomération,

2.1.3. La façade sur rue de la construction principale doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres des voies et emprises publiques ou des voies privées réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

2.1.4. Dans le cas de constructions édifées à l'angle de deux voies, cette règle s'applique uniquement par rapport à l'une des voies.

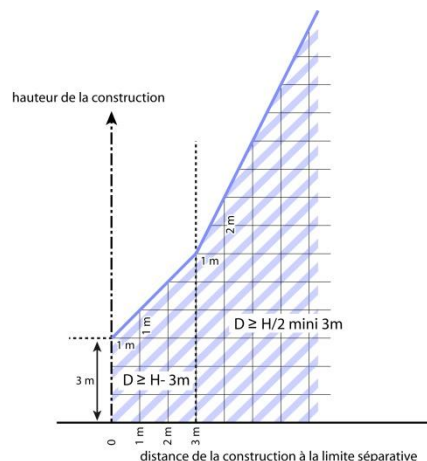
2.1.5. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.

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

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

2.1.7. A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale :

- Au-delà de 3 mètres de la limite séparative : à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres,
- Entre 0 et 3 mètres : à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 3 mètres.



- 2.1.8. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des limites séparatives.
- 2.1.9. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

### **Hauteur des constructions**

- 2.1.10. La hauteur des constructions est limitée à :
- Pour les toitures avec une pente supérieure à 45° : 10 mètres,
  - Pour les toitures terrasses ou avec une pente inférieure ou égale à 45° : 6 mètres.
- 2.1.11. La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.
- 2.1.12. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.
- 2.1.13. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension, la hauteur peut être dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

## **2.2.- UB - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussements des sols sont limités :
- aux constructions, installations et activités autorisés dans la zone,
  - aux fouilles archéologiques,
  - à la compensation hydraulique et environnementale,
  - à la protection contre les risques et les nuisances.
- 2.2.2. L'affouillement et exhaussement du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage.
- 2.2.3. Les façades et toitures des constructions doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions voisines.

### **Caractéristiques architecturales des façades des constructions**

- 2.2.4. Toutes les façades présenteront un aspect fini.
- 2.2.5. Les matériaux sont mis en œuvre de manière soignée. Les effets cherchant à donner l'illusion du matériau sont interdits.
- 2.2.6. Les matériaux visant à économiser l'énergie et favoriser les constructions durables sont privilégiés.

### **Caractéristiques architecturales des toitures des constructions**

- 2.2.7. La toiture des volumes principaux doit avoir une pente comprise entre 45° et 53°, sauf pour les toitures terrasses.
- 2.2.8. Les matériaux précaires sont interdits.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.9. La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.
- 2.2.10. Les clôtures sont à claire voie.
- 2.2.11. Les murs pleins sont autorisés sur une hauteur maximum de 0,70 mètre par rapport au terrain naturel.

**Performances énergétiques et environnementales**

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

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

**Surfaces non imperméabilisées**

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

**Espace libre et plantation**

- 2.3.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

**2.4.- UB - STATIONNEMENT**

- 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 2.4.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.
- 2.4.3. Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

Destination	Conditions	Nombre de place
Logement	Jusqu'à 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Au-delà de 70 m <sup>2</sup> et par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
Hébergement	Par tranche entamée de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
Artisanat Commerce Bureau	Par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
Restauration	Par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place

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

Destination	Conditions	Nombre de place
Habitation	Dès que la surface de plancher est supérieure à 200 m <sup>2</sup>	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local vélo
Bureau	Dès que la surface de plancher est supérieure à 100 m <sup>2</sup>	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local ou un abri vélo

### Section 3 - UB - Equipements et réseaux

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

##### **Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

##### **Accès aux voies ouvertes au public**

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

#### 3.2.- UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

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

##### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

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

##### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

###### Eaux usées domestiques

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
- 3.2.5. Dans le secteur UBa, à défaut de raccordement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et évacuées conformément au règlement en vigueur. Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé ultérieurement sur le réseau public lorsque celui-ci est mis en place. Le raccordement au réseau public est alors obligatoire.

Eaux usées non domestiques

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

**Limitation à l'imperméabilisation des sols**

Eaux pluviales

- 3.2.7. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
- 3.2.8. Sont autorisés :
- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (alimentation des chasse d'eau, lavage du sol, ...),
  - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.9. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.10. En cas d'absence de réseau, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction doit être prévue par anticipation.

## Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur UE

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

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

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

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

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

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

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

*Dispositions générales*

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

*Dispositions particulières*

- 1.2.3. Les abris de jardin et les serres sont autorisés dans les jardins familiaux.

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
■ Habitation		
• Logement	X	Il doit constituer le local accessoire de la construction principale à usage d'équipement..

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

### **2.1.- UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

2.1.1. Le local accessoire d'une construction principale à destination d'équipement doit représenter au plus 25% de la surface de plancher de la construction principale, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un seul local accessoire est autorisé par équipement, il est implanté dans le volume principal ou en extension.

2.1.2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 7,5 mètres des berges des cours d'eau.

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

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

2.1.3. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et de la limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les abris de jardin.

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

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

#### **Emprise au sol**

2.1.6. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15 m<sup>2</sup>.

#### **Hauteur des constructions**

2.1.7. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 mètres.

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

2.2.1. Les affouillements et exhaussements des sols sont limités :

- aux constructions, installations et activités autorisés dans la zone,
- aux fouilles archéologiques,
- à la compensation hydraulique et environnementale,
- à la protection contre les risques et les nuisances.

**Caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions**

- 2.2.2. Les façades et les toitures des constructions doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions voisines.

**Performances énergétiques et environnementales**

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

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

**Surface non imperméabilisée**

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

**Espace libre et plantation**

- 2.3.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

**2.4.- UE - STATIONNEMENT**

- 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 2.4.2. Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation.
- 2.4.3. La superficie pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> minimum hors surface de dégagement.

**Section 3 - UE - Equipements et réseaux**

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

**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

### **Accès aux voies ouvertes au public**

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

## **3.2.- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

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

### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.2.2. Les raccordements aux réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain.

### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

#### **Eaux usées domestiques**

- 3.2.3. Toute construction ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

### **Limitation à l'imperméabilisation des sols**

#### **Eaux pluviales**

- 3.2.4. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
- 3.2.5. Sont autorisés :
- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (alimentation des chasse d'eau, lavage du sol, ...),
  - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.6. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.7. En cas d'absence de réseau, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction doit être prévue par anticipation.

## Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur UL

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

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

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

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

	Interdit
Construction à destination de	
■ Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation forestière	X
■ Habitation	
• Hébergement	X
■ Commerce et activité de service	
• Commerce de gros	X
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics	
• Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Industrie	X
Usage et affectation des sols	
■ Caveau et monument funéraire	X
■ Châssis et serre	X
■ Aménagement	
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

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

*Dispositions générales*

- 1.2.1. Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.
- 1.2.2. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non conformes à la vocation de la zone sont autorisés.
- 1.2.3. Dans les secteurs soumis à remontée de nappe, le stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau est interdit au niveau du terrain naturel sur un sol en terre.
- 1.2.4. Chaque opération doit être compatible avec la vocation de la zone et de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

*Dispositions particulières*

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
■ Exploitation agricole et forestière		
• Exploitation agricole	X	En zone UL2 : nécessaire au centre équestre
■ Habitation		
• Logement	X	Il doit constituer le local accessoire de la construction principale à usage d'activité.
■ Commerce et activité de service		
• Cinéma	X	En zone UL1
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics		
• Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X	Construction réservée aux réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...), ainsi qu'aux réseaux de distribution d'eau potable et de collecte des eaux usées.
• Salle d'art et de spectacles	X	En zone UL1
• Equipement sportif	X	En zone UL1
• Autre équipement recevant du public	X	En zone UL1
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire		
• Entrepôt	X	Lié aux établissements existants et aux activités autorisées dans la zone
• Centre de congrès et d'exposition	X	En zone UL1
Type d'activité		
■ Activité	X	Liée aux constructions, usage et affectation du sol autorisés dans la zone

## Section 2 - UL - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1.- UL - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Le local accessoire d'une construction principale à destination de loisirs doit représenter au plus 25% de la surface de plancher de la construction principale, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un seul local accessoire est autorisé par activité, il est implanté dans le volume principal ou en extension.

2.1.2. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale à 7,5 mètres des berges des cours d'eau.

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

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

2.1.3. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales, hors agglomération,
- 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

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

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

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

2.1.6. Les constructions sont implantées :

- soit sur limite séparative,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

**Hauteur des constructions**

- 2.1.9. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.
- 2.1.10. La hauteur des constructions et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.
- 2.1.11. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension, la hauteur peut être dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

**2.2.- UL - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussements des sols sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
  - aux fouilles archéologiques,
  - à la compensation hydraulique et environnementale,
  - à la protection contre les risques et les nuisances.
- 2.2.2. Les façades et les toitures des constructions doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions voisines.

**Caractéristiques architecturales des façades des constructions**

- 2.2.3. Les façades doivent avoir un aspect fini.

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.4. La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.
- 2.2.5. Les clôtures sont à claire voie.
- 2.2.6. Les murs pleins sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,70 mètre par rapport au terrain naturel.

**Performances énergétiques et environnementales**

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

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

**Surfaces non imperméabilisées**

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

**Espace libre et plantation**

2.3.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

**2.4.- UL - STATIONNEMENT**

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

2.4.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

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

2.4.4. Pour les vélos :

Destination	Conditions	Nombre de place
Bureau	Dès que la surface de plancher est supérieure à 100 m <sup>2</sup>	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local ou abri vélo

**Section 3 - UL - Equipements et réseaux**

**3.1.- UL - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

3.1.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.3. L'emprise des voies ouvertes à la circulation doit être de 10 mètres.

**Accès aux voies ouvertes au public**

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

**3.2.- UL - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

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

**Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.2.2. Les raccordements aux réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain.

**Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

Eaux usées domestiques

- 3.2.3. Toute construction ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques

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

**Limitation à l'imperméabilisation des sols**

Eaux pluviales

- 3.2.5. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

3.2.6. Sont autorisés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (alimentation des chasse d'eau, lavage du sol, ...),
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

3.2.7. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.

3.2.8. En cas d'absence de réseau, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction doit être prévue par anticipation.

## Chapitre 5 - Disposition applicable au secteur UP

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

*Dispositions générales*

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

*Dispositions particulières*

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
■ Exploitation agricole et forestière		
• Exploitation agricole	X	Nécessaire à la pisciculture
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics		
• Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X	Construction réservée aux réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...), ainsi qu'aux réseaux de distribution d'eau potable et de collecte des eaux usées.

## Section 2 - UP - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1.- UP - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édictée à une distance au moins égale à 7,5 mètres des berges des cours d'eau.

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

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.2. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 2.1.3. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.
- 2.1.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 2.1.5. Les constructions sont implantées de telle manière que la distance compte horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- 2.1.6. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.
- 2.1.7. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

### 2.2.- UP - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussements des sols sont limités :
- aux constructions, installations et activités autorisés dans la zone,
  - aux fouilles archéologiques,
  - à la protection contre les risques et les nuisances,
  - à la pisciculture.

#### **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

- 2.2.2. Les façades et les toitures des constructions doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions voisines.

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.3. La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres
- 2.2.4. Les clôtures sont à claire voie.
- 2.2.5. Les murs pleins sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,70 mètre par rapport au terrain naturel.

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

**Espace libre et plantation**

- 2.3.1. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

**2.4.- UP - STATIONNEMENT**

- 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 2.4.2. Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation.
- 2.4.3. La superficie pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

**Section 3 - UP - Equipements et réseaux**

**3.1.- UP - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

**Accès aux voies ouvertes au public**

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

### 3.2.- UP - DESSERTER PAR LES RESEAUX

#### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

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

#### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.2.2. Les raccordements aux réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain.

#### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### Eaux usées domestiques

- 3.2.3. Toute construction ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

#### **Limitation à l'imperméabilisation des sols**

##### Eaux pluviales

- 3.2.4. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

#### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.5. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.6. En cas d'absence de réseau, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction doit être prévue par anticipation.

## Chapitre 6 - Disposition applicable au secteur Ux

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

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

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

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

	Interdit
Construction à destination de	
■ Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation agricole	X
• Exploitation forestière	X
■ Habitation	
• Hébergement	X
■ Commerce et activité de service	
• Restauration	X
• Hébergement hôtelier et touristique	X
• Cinéma	X
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics	
• Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
• Salle d'art et de spectacles	X
• Equipement sportif	X
• Autre équipement recevant du public	X
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Centre de congrès et d'exposition	X
Usage et affectation des sols	
■ Caveau et monument funéraire	X
■ Habitation légère de loisir	X
■ Châssis et serre	X
■ Plateforme et fosse	X

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

	Interdit
<b>■ Aménagement</b>	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Aire de jeux et de sports	X
• Aire de stationnement ouverte au public	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

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

*Dispositions générales*

- 1.2.1. Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.
- 1.2.2. Les constructions et les usages et affectation du sol autorisées ne doivent pas engendrer de risque de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle.
- 1.2.3. Dans les secteurs soumis à remontée de nappe, le stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau est interdit au niveau du terrain naturel sur un sol en terre.
- 1.2.4. Chaque opération doit être compatible avec la vocation de la zone et de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

*Dispositions particulières*

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
<b>■ Habitation</b>		
• Logement	X	Il doit constituer le local accessoire de la construction principale à usage d'activité.
<b>■ Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>		
• Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X	Construction réservée aux réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...), ainsi qu'aux réseaux de distribution d'eau potable et de collecte des eaux usées.

	Soumis à conditions	Conditions
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire		
• Entrepôt	X	Nécessaire aux établissements existants et aux activités autorisées dans la zone

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

### 2.1.- Ux - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Le local accessoire d'une construction principale à destination d'activité doit représenter au plus 25% de la surface de plancher de la construction principale, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un seul local accessoire est autorisé par activité, il est implanté dans le volume principal ou en extension.

2.1.2. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale à 7,5 mètres des berges des cours d'eau.

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

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

2.1.3. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales, hors agglomération,
- 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2.1.4. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.

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

### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

2.1.6. Les constructions sont implantées :

- soit sur limite séparative,
- soit de telle manière que la distance compte horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

### **Hauteur des constructions**

2.1.9. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

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

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

## **2.2.- Ux - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

2.2.1. Les affouillements et exhaussements des sols sont limités :

- aux constructions, installations et activités autorisés dans la zone,
- aux fouilles archéologiques,
- à la protection contre les risques et les nuisances.

2.2.2. Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Elles sont constituées d'un rideau végétal dense formant écran ou en harmonie avec le bâtiment principal, de manière à ce que l'aire de stockage ne soit pas perceptible depuis le domaine public.

2.2.3. Les façades et les toitures des constructions doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions voisines.

### **Caractéristiques architecturales des façades des constructions**

2.2.4. Les façades doivent avoir un aspect fini.

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.5. La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.
- 2.2.6. Les clôtures sont à claire voie.
- 2.2.7. Les murs pleins sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,70 mètre par rapport au terrain nature.

**Performances énergétiques et environnementales**

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

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

**Surfaces non imperméabilisées**

- 2.3.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales sauf en zone UX1.

**Espace libre et plantation**

- 2.3.2. Les espaces libres doivent être aménagés, entretenus et plantés.

**2.4.- Ux - STATIONNEMENT**

- 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 2.4.2. Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation.
- 2.4.3. La superficie pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.
- 2.4.4. Pour les vélos :

Destination	Conditions	Nombre de place
Bureau	Dès que la surface de plancher est supérieure à 100 m <sup>2</sup>	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local ou abri vélo

## Section 3 - Ux - Equipements et réseaux

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

#### **Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

#### **Accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1.3. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.4. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 3.1.5. Le nombre d'accès, le long de la RD, est limité à un par unité foncière.

#### **Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets**

### 3.2.- Ux - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

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

#### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

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

#### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

**Limitation à l'imperméabilisation des sols**

Eaux pluviales

- 3.2.6. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.7. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.8. En cas d'absence de réseau, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction doit être prévue par anticipation.



Titre III -

# Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

## Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur 1AU

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

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

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

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

##### Dispositions particulières

Les abris à animaux sont interdits.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

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

*Dispositions générales*

- 1.2.1. Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.
- 1.2.2. Dans les secteurs soumis à remontée de nappe, le stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau est interdit au niveau du terrain naturel sur un sol en terre.
- 1.2.3. L'urbanisation de la zone est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par phase, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- 1.2.4. Chaque opération doit être compatible avec la vocation de la zone et de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

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

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

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

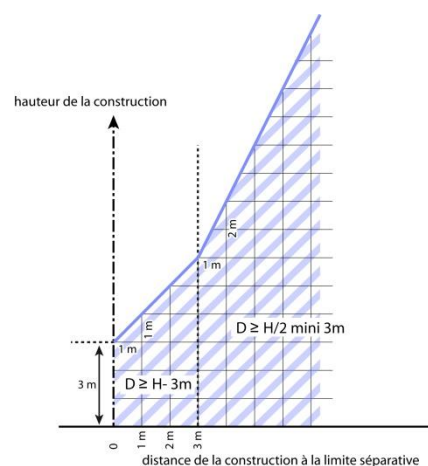
#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.2. La construction principale doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies privées réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- 2.1.3. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 2.1.4. A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :

- Au-delà de 3 mètres de la limite séparative : au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres,
- Entre 0 et 3 mètres : au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 3 mètres.



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

#### **Hauteur des constructions**

- 2.1.6. La hauteur des constructions est limitée à :
- Pour les toitures avec une pente supérieure à 45° : 10 mètres,
  - Pour les toitures terrasses ou avec une pente inférieure ou égale à 45° : 6 mètres.
- 2.1.7. La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.
- 2.1.8. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## 2.2.- QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Les affouillements et exhaussement des sols sont limités :

- aux constructions, usages et affectation des sols et activités autorisés dans la zone,
- aux fouilles archéologiques,
- à la compensation hydraulique et environnementale,
- à la protection contre les risques et les nuisances.

2.2.2. L'affouillement et exhaussement du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage.

2.2.3. Les façades et toitures des constructions doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions voisines.

### **Caractéristiques architecturales des clôtures**

2.2.4. Les clôtures ont une hauteur maximale de :

- 1,50 mètre sur rue,
- 2 mètres en limite séparative

2.2.5. Les clôtures sont à claire voie.

2.2.6. Les murs pleins sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,70 mètre par rapport au terrain naturel.

### **Performances énergétiques et environnementales**

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

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

### **Surfaces non imperméabilisées**

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

### **Espace libre et plantation**

2.3.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

## 2.4.- 1AU - STATIONNEMENT

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

2.4.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

2.4.3. Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

Destination	Conditions	Nombre de place
Logement	Jusqu'à 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
	Au-delà de 70 m <sup>2</sup> et par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
Bureau	Par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place

2.4.4. Pour les vélos :

Destination	Conditions	Nombre de place
Habitation	Dès que la surface de plancher est supérieure à 200 m <sup>2</sup>	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local vélo

### Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

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

##### **Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

3.1.2. L'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile doit être adaptée à l'opération desservie avec un minimum de :

- 4 mètres si la voie est à sens unique,
- 8 mètres si la voie est à double sens.

3.1.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

##### **Accès aux voies ouvertes au public**

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

3.1.5. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

### 3.2.- 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

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

#### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

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

#### **Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### Eaux usées domestiques

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

#### **Limitation à l'imperméabilisation des sols**

##### Eaux pluviales

- 3.2.5. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.  
3.2.6. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.  
3.2.7. Sont autorisés:
- les usage et affectation du sols permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (alimentation des chasse d'eau, lavage du sol, ...),
  - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

#### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.8. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.  
3.2.9. En cas d'absence de réseau, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction doit être prévue par anticipation.



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

## Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur A

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

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

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

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

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

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

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

*Dispositions générales*

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

*Dispositions particulières*

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
■ Exploitation agricole et forestière		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> </ul>	X	En secteur A : installation technique agricole, extension des constructions agricoles existantes En secteur AC uniquement : constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées En secteur AP uniquement : abri de pâture nécessaire à l'activité agricole
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés</li> </ul>	X	Construction réservée aux réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...), ainsi qu'aux réseaux de distribution d'eau potable et de collecte des eaux usées.

- 1.2.3. Les constructions existantes à destination d'habitation et leurs annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

**2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- 2.1.1. En secteur AP, les abris de pâture sont implantés au niveau du terrain naturel, sans remblai. Ils n'ont pas de fondation et sont ouverts sur un côté.
- 2.1.2. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.
- Les extensions des constructions non conformes à l'alinéa précédent à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante par notamment une augmentation de l'emprise au sol.
- 2.1.3. Toute construction, installation ou activité doit être édifée à une distance au moins égale de 30 mètres par rapport aux lisières forestières.

**Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.4. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD, hors agglomération,
  - 6 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 2.1.5. Le recul de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.
- 2.1.6. La règle précédente ne s'applique pas aux constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux, ni aux installations techniques agricoles.
- 2.1.7. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

**Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 2.1.8. A moins d'être implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- 2.1.9. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux, et les installations techniques agricoles peuvent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.
- 2.1.10. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

**Emprise au sol**

- 2.1.11. En secteur A, l'extension des constructions agricoles existantes est limitée à 30% de la surface de plancher initiale.

**Hauteur des constructions**

- 2.1.12. La hauteur des constructions agricoles ne doit pas excéder 13 mètres, hors structures techniques agricoles.
- 2.1.13. En secteur AP, la hauteur des abris de pâture est limitée à 4 mètres.

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

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussements des sols sont limités :
- aux constructions, usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
  - aux fouilles archéologiques,
  - à la compensation hydraulique et environnementale,
  - à la protection contre les risques et les nuisances.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

2.2.2. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel.

**Caractéristiques architecturales des façades des constructions**

2.2.3. Les façades des constructions doivent avoir un aspect fini.

**Façade**

2.2.4. Les abris de pâture doivent respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie,
- Aspect bois.

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

**Espace libre et plantation**

2.3.1. Des haies champêtres sont plantées pour masquer les zones de dépôt et de stockage.

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

2.3.3. En secteur AP, la végétation existante de type arbre, arbuste et haie est préservée ou replantée.

**Maintien ou remise en état des continuités écologiques**

2.3.4. Les clôtures sont à claire voie afin de faciliter le ruissellement des eaux pluviales. En cas d'utilisation de grillage, la maille est suffisante pour permettre le passage d'animaux type batracien, hérisson, etc.

**Terrain et espace inconstructible**

2.3.5. Les éléments de continuité écologique repérés au règlement graphique sont inconstructibles.

**2.4.- A - STATIONNEMENT**

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

**Section 3 - A - Equipements et réseaux**

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

**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

**Accès aux voies ouvertes au public**

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

**3.2.- A - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

**Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

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

**Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.2.3. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont enterrés, les raccordements privés doivent l'être également.

**Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

**Eaux usées domestiques**

- 3.2.4. Toute construction ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
- 3.2.5. A défaut de raccordement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et évacuées conformément au règlement en vigueur. Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public lorsque celui-ci est mis en place. Le raccordement au réseau public est alors obligatoire.

**Eaux usées non domestiques**

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

**Limitation à l'imperméabilisation des sols**

Eaux pluviales

- 3.2.7. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
- 3.2.8. Sont autorisés :
- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (alimentation des chasse d'eau, lavage du sol, ...),
  - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

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

## Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur N

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

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

*Dispositions générales*

- 1.2.1. Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.
- 1.2.2. L'extension et les annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous condition de hauteur, d'emprise au sol, de densité et de zone d'implantation.
- 1.2.3. La rénovation, l'aménagement et la transformation des constructions existantes sont autorisées.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

*Dispositions particulières*

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
■ Exploitation agricole et forestière		
• Exploitation agricole	X	En zone N uniquement : installation technique agricole nécessaire à l'activité agricole
■ Habitation		
• Logement	X	En zone NV1 uniquement : annexe de type abri
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics		
• Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X	Construction réservée aux réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...), ainsi qu'aux réseaux de distribution d'eau potable et de collecte des eaux usées.

- 1.2.4. Les constructions existantes à destination d'habitation et leurs annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

**2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- 2.1.1. En secteur NV1, les abris sont implantés au niveau du terrain naturel, sans remblai. Ils n'ont pas de fondation et sont ouverts sur un côté.
- 2.1.2. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.

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

### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.3. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD, hors agglomération,
  - 6 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 2.1.4. Le recul de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.
- 2.1.5. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.
- 2.1.6. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 2.1.7. A moins d'être implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- 2.1.8. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.
- 2.1.9. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

### **Emprise au sol**

- 2.1.10. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% de la surface de plancher cumulée.
- 2.1.11. L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m<sup>2</sup> surfaces cumulées et par unité foncière.
- 2.1.12. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- 2.1.13. En secteur NV1, l'emprise au sol des abris est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **Hauteur des constructions**

- 2.1.14. Pour les constructions existantes, en cas de transformation ou extension, la hauteur ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'approbation du PLU.
- 2.1.15. La hauteur des annexes des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU est limitée à 4 mètres.
- 2.1.16. En secteur NV1, la hauteur des abris est limitée à 3,50 mètres.

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

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussements des sols sont limités :
- aux constructions, installations et activités autorisés dans la zone,
  - aux fouilles archéologiques,
  - à la compensation hydraulique et environnementale,
  - à la protection contre les risques et les nuisances.

### **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

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

### **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.3. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.
- 2.2.4. Les clôtures sont à claire voie.
- 2.2.5. Les murs pleins sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,70 mètre par rapport au terrain naturel.

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

### **Espace libre et plantation**

- 2.3.1. Aux abords des constructions, les espaces libres sont aménagés et entretenus.
- 2.3.2. En secteur NV1, la végétation existante de type arbre, arbuste et haie est préservée ou replantée.

### **Maintien ou remise en état des continuités écologiques**

- 2.3.3. Les clôtures sont uniquement à claire voie afin de faciliter le ruissellement des eaux pluviales. En cas d'utilisation de grillage, la maille est suffisante pour permettre le passage d'animaux type batracien, hérisson, etc.

## 2.4.- N - STATIONNEMENT

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