

PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -



Règlement

Historique :

PLUi approuvé par DCC du 21/09/2020

Modification n°1 approuvée par DCC du 04/07/2022

Secteur de GUMBRECHTSHOFFEN



MODIFICATION N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

A Niederbronn-les-Bains, le Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

M. _____, le Président

Accompagnement technique



atip
AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Bureaux d'études

OTE
INGÉNIERIE
— Construction & environnement

JCBA
Jean-Christophe BRUA
Architecte du Patrimoine
Architecte d.p.l.g.



Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	26
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	33
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE	40
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ	43
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UX	47
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	51
Dispositions applicables au secteur 2AU	52
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	59

Titre I - Dispositions générales

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au secteur de la commune de GUMBRECHTSHOFFEN dans le département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67174).

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

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

Section 2 - Division du territoire en zones

Le ban communal de GUMBRECHTSHOFFEN, couvert par le présent **plan de secteur du PLUi de la communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains**, est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine :

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

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

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

- UA : centre ancien ;
 - UAa : secteur en assainissement autonome ;
- UB : développements récents ;
 - UBa : secteur en assainissement autonome ;
- UE : équipements publics ou d'intérêt général ;
- UJ : secteurs de jardins (fond de parcelles)
- UX : secteurs d'activités (zones et sites industriels, artisanaux ou commerciaux et leurs extensions) ;
 - UX1 : secteur dans lequel la hauteur admise est plus importante ;

LES ZONES A URBANISER

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

Les constructions y sont autorisées :

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

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

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

- 2AU : secteurs destinés au développement de l'habitat pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi ;

LES ZONES AGRICOLES

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

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

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

- A : zone agricole inconstructible ;
- AC1 : exploitations agricoles et leurs extensions ;
- AC2 : zone de développement des exploitations agricoles ;

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

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

- N : zone naturelle inconstructible ;
- NH : constructions isolées ;

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

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

Risque d'inondation

Le territoire de la commune de Gumbrechtshoffen est concerné par le champ d'expansion des crues de la Moder et ses affluents.

Ce risque a fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation annexé au PLUi. Dans les zones concernées par le risque d'inondation figurant sur les plans du PPRi, outre le présent règlement, s'applique le règlement du PPRi

Section 4 - Lexique

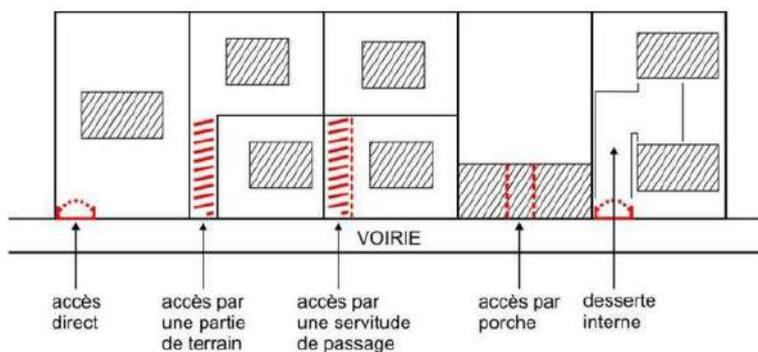
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCES

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

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

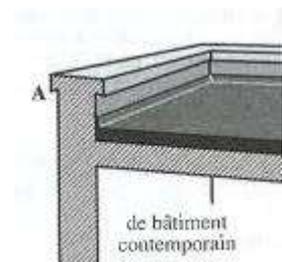
par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

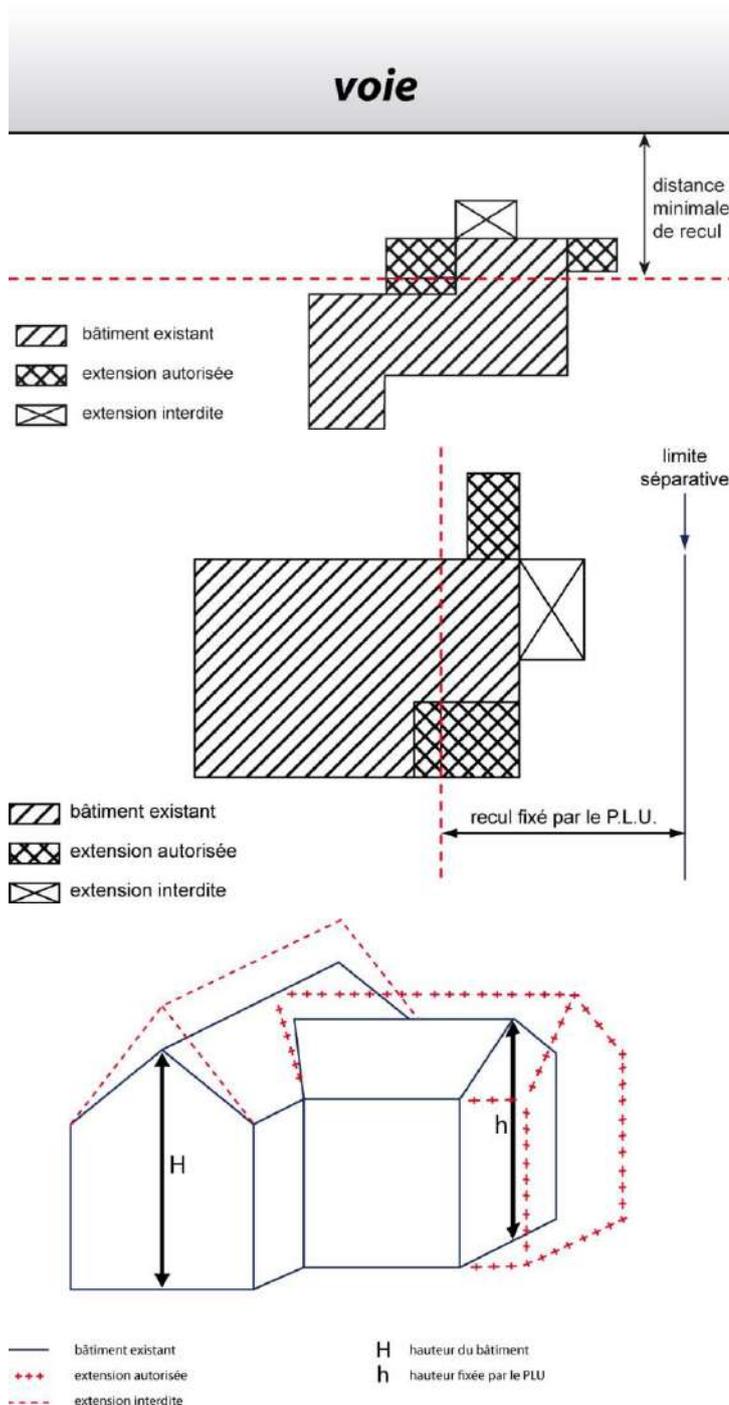


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

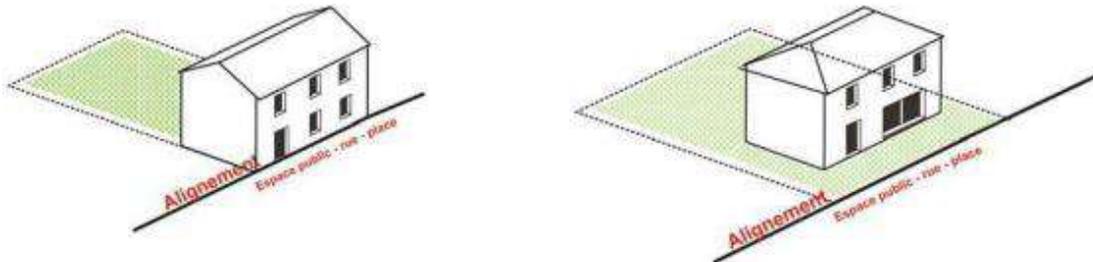
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



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

ALIGNEMENT

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



ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

AUVENT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

BALCON

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BATIMENT PRINCIPAL

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

CAMPING

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

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

CARPORT

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



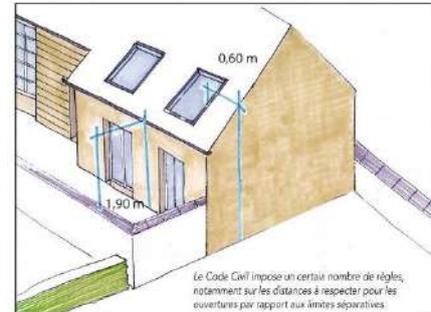
CODE CIVIL

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

- au droit de vue :

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

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

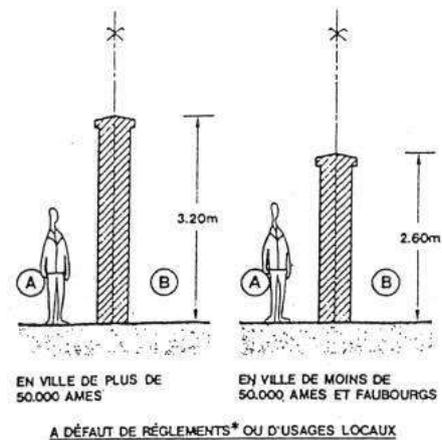


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

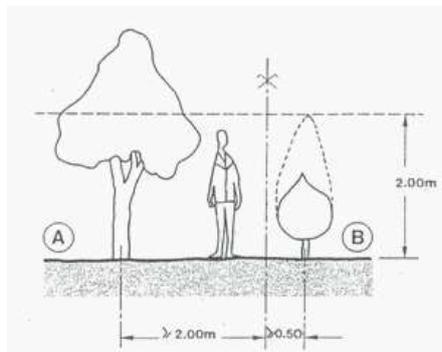
A défaut de réglementation particulière (caractéristiques des clôtures fixées par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

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

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



CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement 	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>
Commerce et activité de service		
<ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail 	<p>Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...</p>
<ul style="list-style-type: none"> Restauration 	<p>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>	<p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros 	<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).</p>
<ul style="list-style-type: none"> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...</p>

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

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
<ul style="list-style-type: none"> Salles d'art et de spectacles 	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
<ul style="list-style-type: none"> Equipements sportifs 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'utilisateurs comme les piscines municipales, les gymnases, ...
<ul style="list-style-type: none"> Autres équipements recevant du public 	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
<ul style="list-style-type: none"> Industrie 	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
<ul style="list-style-type: none"> Entrepôt 	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<ul style="list-style-type: none"> Bureau 	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

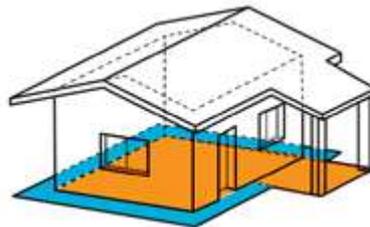
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none">Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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



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

EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

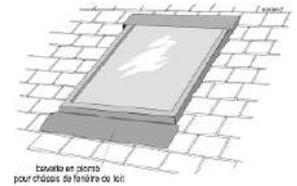
FAITAGE

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

FENÊTRE DE TOIT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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



GABARIT

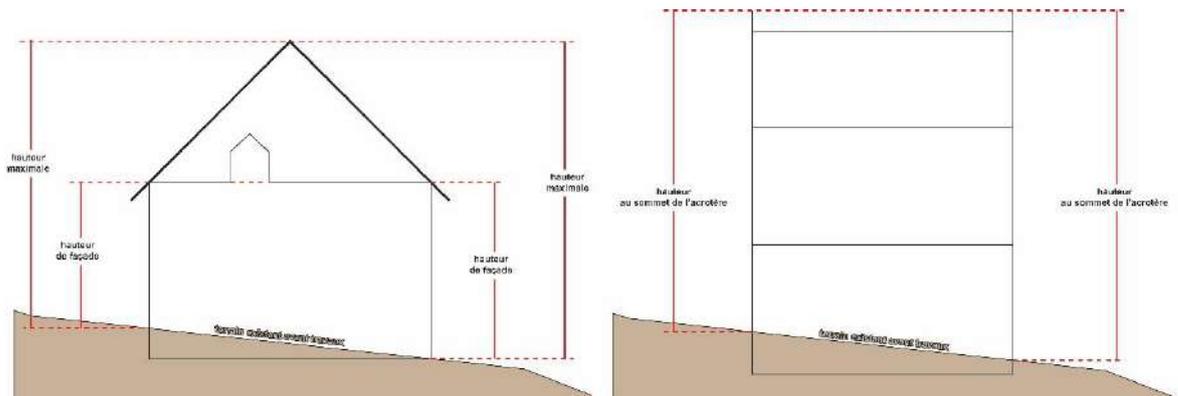
(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HABITATION LEGÈRE DE LOISIRS

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent en prenant en compte tout point de la construction le plus proche.

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.

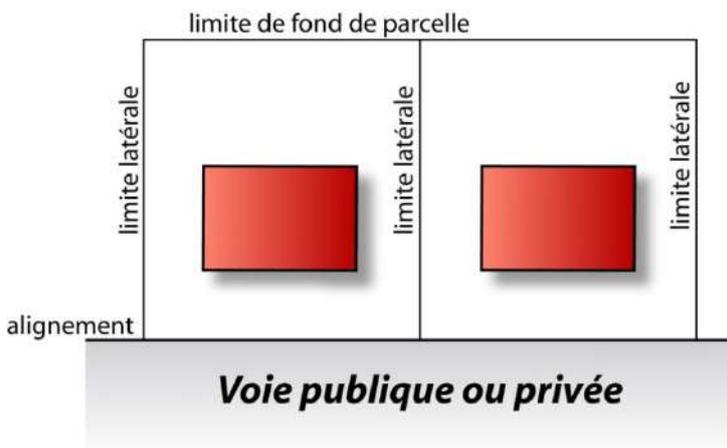
Le recul par rapport aux voies s'applique par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

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



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

LOCAL ACCESSOIRE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

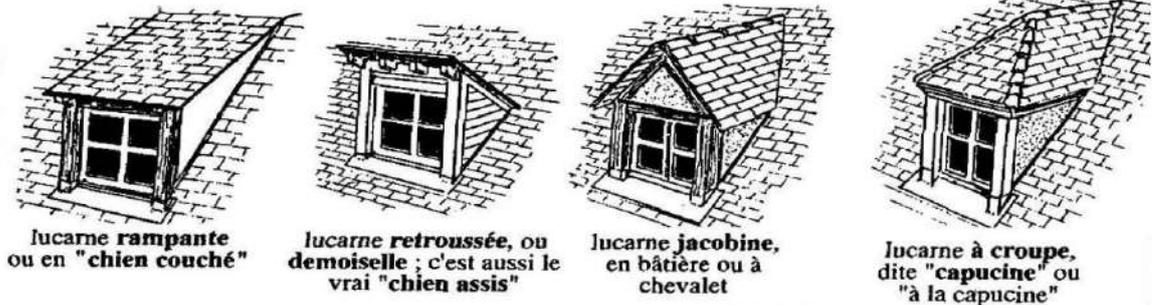
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau,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

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

LUCARNE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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



Exemples de lucarnes

MUR DE SOUTÈNEMENT

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

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

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

PERGOLA

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

PERIMÈTRE DE RÉCIPROCITÉ

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

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

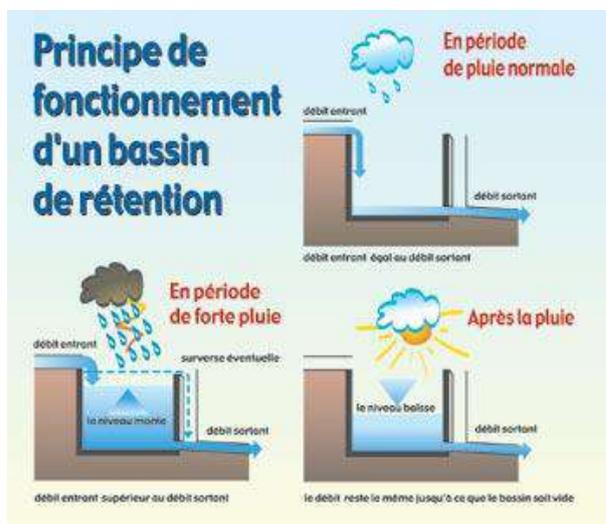
PIGNON

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.
A l'origine, le pignon ne désignait que la partie de mur triangulaire délimitée par les toitures ; cette partie est aujourd'hui nommée pointe de pignon.

RETENTION

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



REZ-DE-CHAUSSEE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

REZ-DE-VOIRIE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

SURFACE DE PLANCHER

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

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

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

TERRAIN D'ASSIETTE D'UNE CONSTRUCTION

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

UNITE FONCIERE

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

VOIE

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

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

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

Chapitre 1 -Dispositions applicables au secteur UA

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher des commerces est limitée à 500 m ² par unité foncière
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

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

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

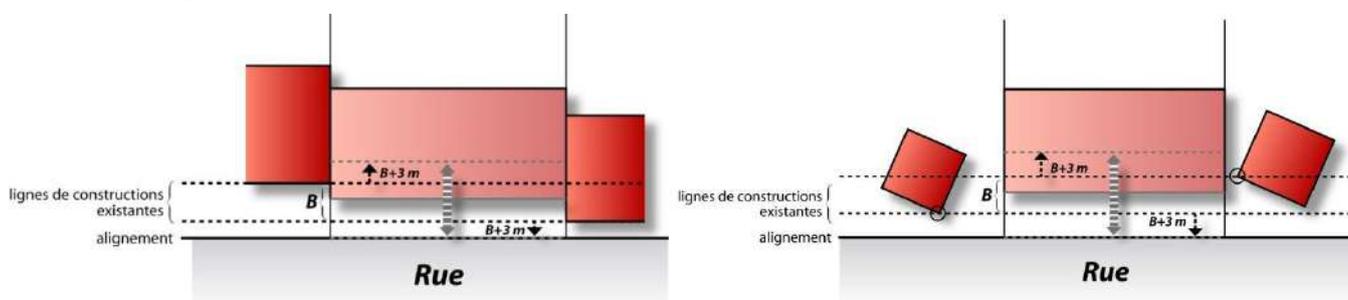
Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- 2.1.2. L'organisation des constructions sur une même unité foncière ou plusieurs unités foncières les unes derrière les autres par rapport à la voie doit respecter les principes inscrits dans **l'orientation d'aménagement et de programmation "Organisation des corps de fermes"** ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.4. Au moins un bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera sur cette unité foncière :
- dans la bande, majorée de 3 mètres, comprise entre les parallèles à l'alignement de la voie passant par le point le plus proche et le point le plus éloigné par rapport à cet alignement, des façades sur rue des bâtiments voisins existant sur les unités de foncières de part ou d'autre ;



- en l'absence de bâtiment sur les unités foncières de part et d'autre, en respectant un recul maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

- 2.1.5. Les autres constructions s'implanteront dans le prolongement ou en retrait par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal implanté au plus près de l'alignement ;
- 2.1.6. Lorsque l'unité foncière se situe à l'angle de deux voies, les dispositions de l'alinéa 2.1.3. ne s'appliquent que par rapport à la voie principale ; par rapport aux autres voies, la construction s'implante dans le prolongement ou en retrait par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal implanté sur l'unité foncière voisine au plus près de l'alignement ;
- 2.1.7. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2.2., aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.8. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.9. Les constructions s'implanteront :
- soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ;
 - soit sur limite séparative ; l'implantation sur limite séparative n'est pas admise si, sur l'unité foncière voisine, un bâtiment est implanté à moins de 2 mètres de la limite séparative concernée, au droit de la construction à édifier ;
- 2.1.10. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2.2., aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Hauteur des constructions

- 2.1.11. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.12. La hauteur totale des constructions est limitée à
- 12 mètres au faîtage ;
 - 8 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.13. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...);
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. Les teintes vives sont interdites
- 2.2.2. L'isolation par l'extérieure des constructions à pans de bois et des pierres de taille apparentes est interdite ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.3. Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans et pignons, avec un faîtage parallèle au long côté de la construction ;
- 2.2.4. La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 40 et 52°. ~~Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 50% de l'emprise au sol totale des constructions de chaque unité foncière ;~~
- 2.2.5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...);
- 2.2.6. A l'exception des vérandas et auvents, sur les bâtiments principaux à destination d'habitation, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ;
- 2.2.7. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.8. Le long des voies, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,40 mètre ;
- 2.2.9. Sur limite séparative, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.10. La partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 0,60 mètre ;
- 2.2.11. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant ;
 - dans le cas du prolongement d'un mur plein existant et non conforme sur une parcelle voisine ; dans ce cas la clôture pourra conserver la même hauteur que le mur voisin ;

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

- 2.2.12. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.13. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 0,80 mètre ;

Article 2.3.- UA - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Pour les constructions à destination d'habitation :
- Au minimum, deux places de stationnement automobile par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière de la construction ou sur une unité foncière à proximité ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.3.3. Il peut être dérogé à l'obligation de création de places de stationnement en cas d'aménagement de volumes existants qui ne permettent pas la création de places de stationnement ;

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Article 3.2.- **UA** - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Excepté dans le sous-secteur UAa, toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. Dans le secteur UAa, lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...) ;

Chapitre 2 -Dispositions applicables au secteur UB

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher des commerces est limitée à 500 m ² par unité foncière
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

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

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

Article 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ; cette disposition ne s'applique que par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès ;

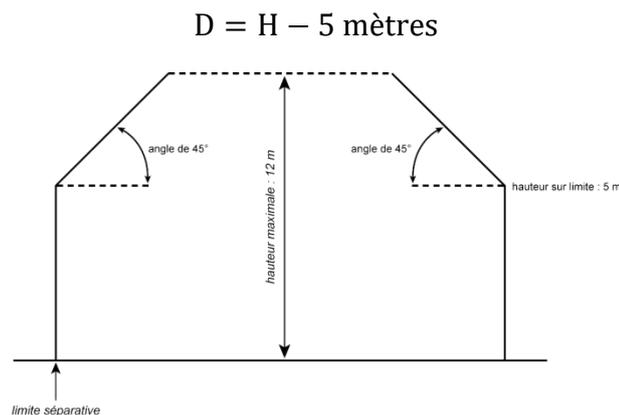
2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- aux carports ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2.2., aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.5. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.6. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres ;



De plus les constructions s'implanteront :

- soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ;
- soit sur limite séparative ;

2.1.7. Au-delà d'une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie :

- l'implantation sur limite séparative n'est possible que si la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres au droit de cette limite ;
- lorsque la construction ne s'implante pas sur limite séparative, le recul minimum est porté à 2 mètres ;

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

- aux constructions présentant un mur gouttereau sur rue et implantées sur limite séparative ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2.2., aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Hauteur des constructions

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

2.1.10. La hauteur totale des constructions est limitée à

- 12 mètres au faîtage ;
- 8 mètres au sommet de l'acrotère ;

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

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

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

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.1. Les teintes vives sont interdites

2.2.2. L'isolation par l'extérieure des constructions à pans de bois et des pierres de taille apparentes est interdite ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.3. La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 40 et 52°.

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

Caractéristiques architecturales des clôtures

~~2.2.3.~~2.2.5. Le long des voies, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,40 mètre ;

~~2.2.4.~~2.2.6. Sur limite séparative, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;

~~2.2.5.~~2.2.7. La partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 0,60 mètre ;

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

- ~~2.2.6~~~~2.2.8~~. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- ~~2.2.7~~~~2.2.9~~. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 0,80 mètre ;

Article 2.3.- UB - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Pour les constructions à destination d'habitation :
- Pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
 - Pour chaque logement, au minimum une place de stationnement automobile doit être aménagée à l'extérieur du volume bâti ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 50 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Excepté dans le sous-secteur UBa, toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. Dans le secteur UBa, lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 3 -Dispositions applicables au secteur UE

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

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

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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

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

Article 2.1.- UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Hors agglomération, toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Article 2.2.- UE - STATIONNEMENT

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

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

- 3.2.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement		X	Uniquement si elles constituent une annexe à un bâtiment principal à destination de logement
↳ 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		

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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

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

Article 2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

- 2.1.1. L'emprise au sol cumulée des constructions implantées en zone UJ est limitée à 25 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.2. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. La hauteur totale des constructions est limitée à 4 mètres ;
- 2.1.4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont au maximum 1 mètre en mur plein ;

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

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Les espaces non construits ne seront pas imperméabilisés ;

~~Section 4~~ **Section 3 - UJ - Equipements et réseaux**

~~Article 4.1.~~ **Article 3.1.- UJ - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

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

- ~~4.1.1.3.1.1.~~ Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

- ~~4.1.2.3.1.2.~~ Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- ~~4.1.3.3.1.3.~~ Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UX

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

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

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

Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone affectés à un usage de logement doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ;
- la surface de plancher représentera au maximum 30% de la surface de plancher de la construction à laquelle ils sont rattachés sans pouvoir dépasser 120 m² ;

Usages et affectations des sols interdites

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

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

Article 2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.2. Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.3. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Hauteur des constructions

- 2.1.4. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.5. Hors secteur UX1, la hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.6. Dans le secteur UX1, la hauteur totale est limitée à 14 mètres
- 2.1.7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
 - aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. Sauf impératif de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;

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

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

- 2.3.1. Les stockages extérieurs devront être masqués par une clôture pleine ou une haie périphérique ;

Article 2.4.- **UX** - STATIONNEMENT

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

Section 3 - **UX** - **Equipements et réseaux**

Article 3.1.- **UX** - DESSERTÉ PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Titre III - Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

Dispositions applicables au secteur 2AU

Le règlement du secteur 2AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - 2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- 2AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction à vocation d'habitation ;

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

Usages et affectations du sol interdits :

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

- de la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- de l'édification de clôtures ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

Section 2 - 2AU - Equipements et réseaux

Article 2.1.- 2AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation "Aménagement des espaces agricoles".

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;
- 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
 - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Uniquement dans le secteur AC2 :

- une seule construction par terrain d'assiette à condition d'avoir une destination agricole ou d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les locaux accessoires à ces constructions ne sont pas autorisés ;

Uniquement dans le secteur AC1 :

- des constructions à destination agricole ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des locaux accessoires à ces constructions à destination agricole à condition d'être affectés à un usage ou une activité de type :
 - logement des personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
 - vente directe des produits de l'exploitation ;
 - hébergement hôtelier et touristique ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

- 1.1.4. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
- des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - de l'édification de clôtures ;
 - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
 - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
 - des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
 - des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

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

Article 2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

- 2.1.5. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie du terrain d'assiette, avec un maximum de 100 m² ;
- 2.1.1. **Dans les secteurs AC2**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 1 200 m² par unité foncière ;
- 2.1.2. **En dehors des secteurs AC1 et AC2**, l'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.3. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.4. **Dans les secteurs AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.5. **En dehors des secteurs AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.6. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.7. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.6., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.2. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituée de fils tendus ou d'un grillage sans mur bahut ;
- 2.2.3. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, la partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

Article 2.3.- A - STATIONNEMENT

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

Section 3 - A - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article 3.2.- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur ;

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

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

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;
- 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
 - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Uniquement dans le secteur NH :

- de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement ;
- de la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que l'annexe se situe à moins de 30 mètres du bâtiment principal à destination de logement ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

- 1.1.4. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
- de l'édification de clôtures ;
 - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
 - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
 - des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
 - des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

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

Article 2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

- 2.1.5. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie du terrain d'assiette avec un maximum de 100 m² ;
- 2.1.6. L'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;
- 2.1.7. **Dans le secteur NH,**
- L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments à destination de logement existant au moment de l'approbation du PLUi est limitée à 50 m² par unité foncière ;
 - L'emprise au sol cumulée des annexes à un bâtiment à destination de logement est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.8. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.9. La hauteur totale des abris de pâture est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.10. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.11. **Dans le secteur NH,** la hauteur totale des constructions principales à destination de logement est limitée à 8 mètres et celle de leurs annexes à 5 mètres ;
- 2.1.12. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.10., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.2. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituées de fils tendus ou d'un grillage sans mur bahut et surélevé à 20 cm minimum du terrain naturel ;
- 2.2.3. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, la partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

Article 2.3.- N - STATIONNEMENT

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

Section 3 - N - Equipements et réseaux

Article 3.1.- N - DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article 3.2.- N - DESSERTER PAR LES RESEAUX

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

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

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

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -



Règlement

Historique :

PLUi approuvé par DCC du 21/09/2020

Modification n°1 approuvée par DCC du 04/07/2022

Secteur de GUNDERSHOFFEN



MODIFICATION N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

A Niederbronn-les-Bains, le Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

M. _____, le Président

Accompagnement technique



atip
AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Bureaux d'études

OTE
INGÉNIERIE
— Construction & environnement

JCBA
Jean-Christophe BRUA
Architecte du Patrimoine
Architecte d.p.l.g.

acte2paysage



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



22 rue Lafayette
 67100 STRASBOURG
 Tél : (03) 88 43 35 74



23 rue de Grendelbruch
 67210 OBERNAI
 Tél : (03) 88 95 07 52

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 21010252	Page :
A	21/09/2020	PLUi approuvé	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>				2/8080
B	04/07/2022	Modification n°1	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>			URB1	
C	26/08/2025	Modification n°2	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>				
Document2									

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2525
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	2626
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	3333
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UC	3939
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UE	4545
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UJ	4848
Chapitre 6 - Dispositions applicables au secteur UX	5252
Chapitre 7 - Dispositions applicables au secteur UZ	5757
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	6363
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU	6464
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 2AU	6969
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	7171
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	7777

Titre I- **Dispositions générales**

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au secteur de la commune de GUNDERSHOFFEN dans le département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67176).

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

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

Section 2 - Division du territoire en zones

Le ban communal de GUNDERSHOFFEN, couvert par le présent **plan de secteur du PLU de la communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains**, est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine :

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

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

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

- UA : centre ancien ;
- UB : développements récents ;
- UC : nouveau centre-ville ;
- UE : équipements publics ou d'intérêt général ;
- UJ : secteurs de jardins (fonds de parcelles)
- UX : secteurs d'activités (zones et sites industriels, artisanaux ou commerciaux et leurs extensions) ;
 - UX1 : secteurs dans lesquels la hauteur admise est plus importante ;
- UZ : ZAC Dreieck-Hardtgaerten ;
 - UZ1 : partie Nord du Dreieck ;
 - UZ2 : site du Hardtgaerten ;

LES ZONES A URBANISER

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

Les constructions y sont autorisées :

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

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

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

- 1AU : secteur de développement de l'habitat ;
- 2AU : secteur destiné au développement de l'habitat pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi ;

LES ZONES AGRICOLES

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

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

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

- A : zone agricole inconstructible ;
- AC1 : exploitations agricoles et leurs extensions ;
- AC2 : zone de développement des exploitations agricoles ;

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classé 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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

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

- N : zone naturelle inconstructible ;

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

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

Risque d'inondation

Le territoire de la commune de Gundershoffen est concerné par le champ d'expansion des crues de la Moder et ses affluents.

Ce risque a fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation annexé au PLUi. Dans les zones concernées par le risque d'inondation figurant sur les plans du PPRi, outre le présent règlement, s'applique le règlement du PPRi

Section 4 - Lexique

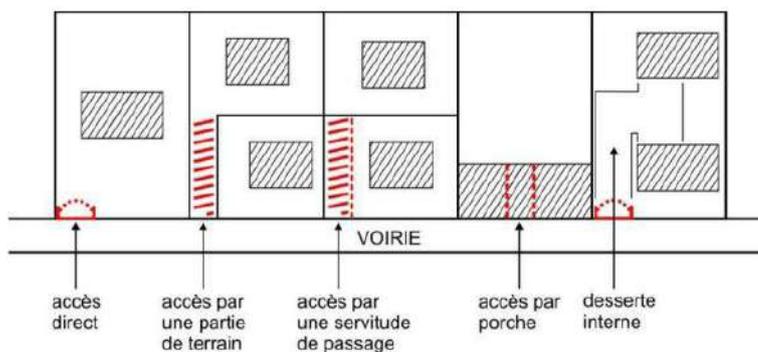
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCES

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

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

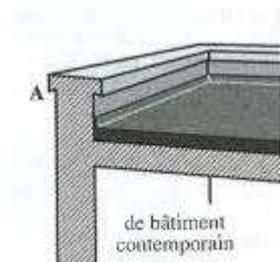
par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

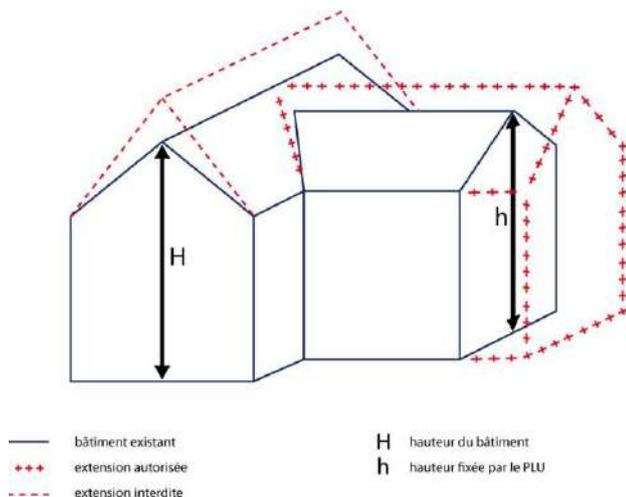
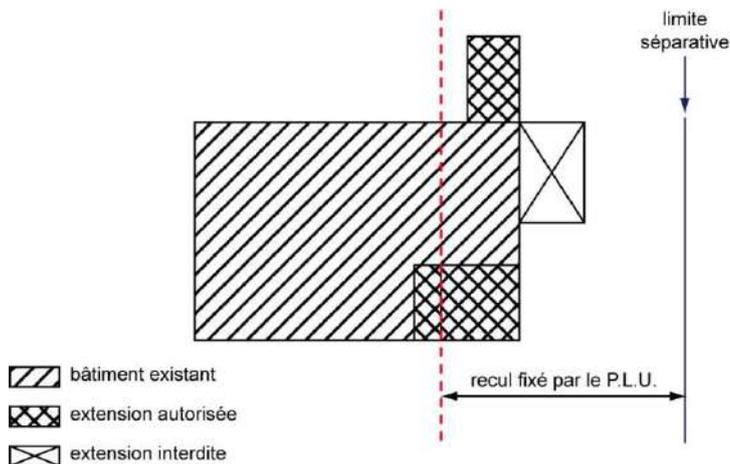
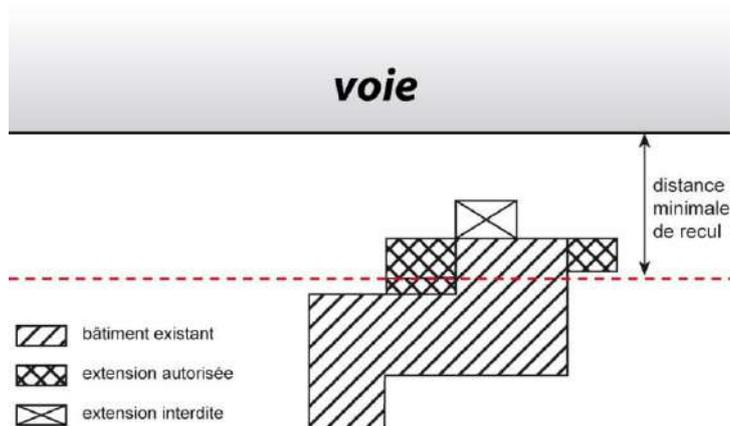


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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



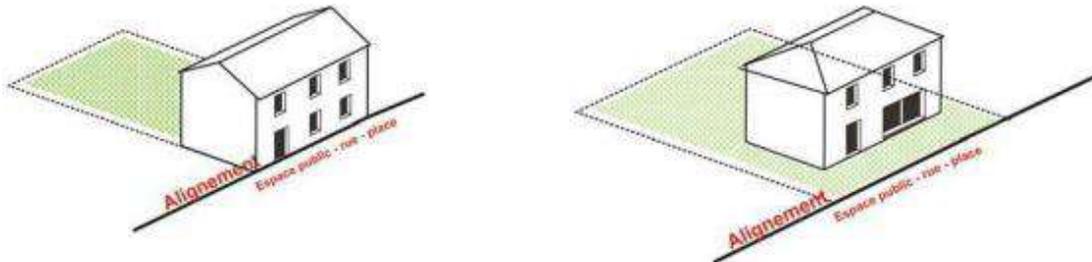
- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

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

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

ALIGNEMENT

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



ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

AUVENT

(Source : 7^{ème} édition du Dicobat)

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

BALCON

(Source : 7^{ème} édition du Dicobat)

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

BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BATIMENT PRINCIPAL

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

CAMPING

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

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

CARPORT

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



CODE CIVIL

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

- au droit de vue :

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

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

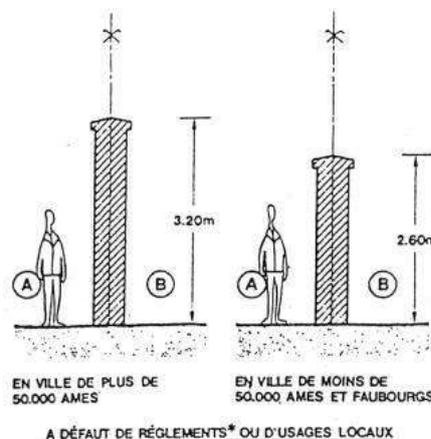


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

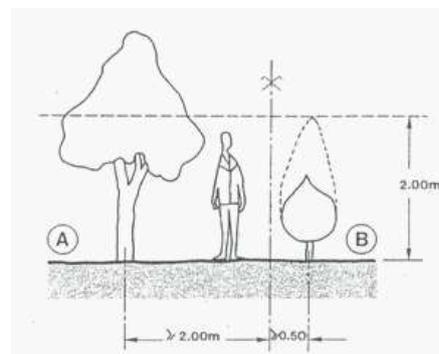
A défaut de réglementation particulière (caractéristiques des clôtures fixées par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

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

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



CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement 	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>
Commerce et activité de service		
<ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail 	<p>Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...</p>
<ul style="list-style-type: none"> Restauration 	<p>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>	<p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros 	<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).</p>
<ul style="list-style-type: none"> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...</p>

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

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
<ul style="list-style-type: none"> Salles d'art et de spectacles 	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
<ul style="list-style-type: none"> Equipements sportifs 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
<ul style="list-style-type: none"> Autres équipements recevant du public 	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
<ul style="list-style-type: none"> Industrie 	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
<ul style="list-style-type: none"> Entrepôt 	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<ul style="list-style-type: none"> Bureau 	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

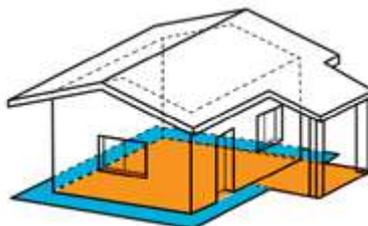
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none">Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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



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

EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

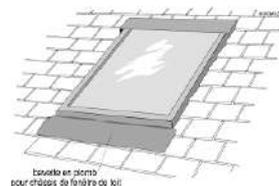
FAITAGE

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

FENETRE DE TOIT

(Source : 7^{ème} édition du Dicobat)

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



GABARIT

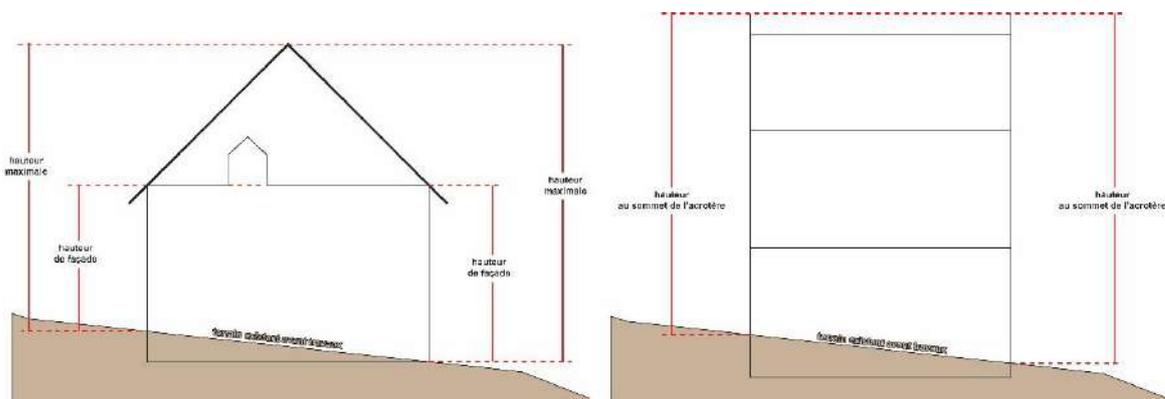
(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent en prenant en compte tout point de la construction le plus proche.

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.

Le recul par rapport aux voies s'applique par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

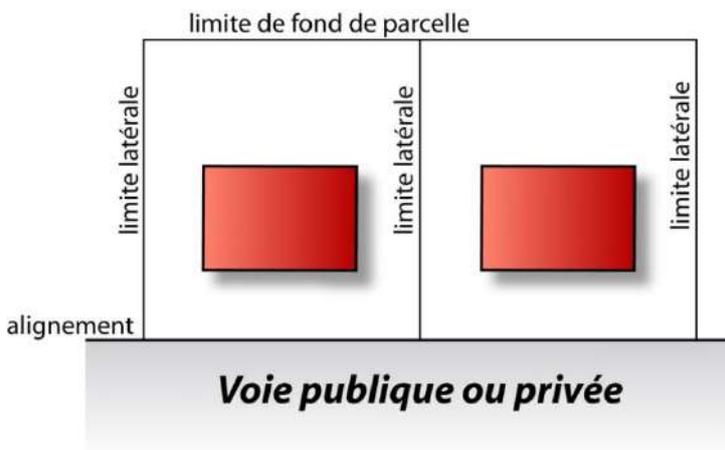
LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Elles peuvent être distinguées en deux types :

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



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

LOCAL ACCESSOIRE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

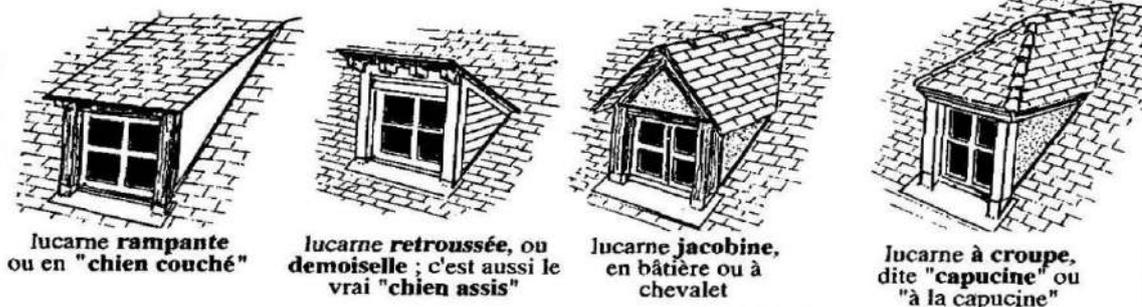
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau,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

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

LUCARNE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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



Exemples de lucarnes

MUR DE SOUTÈNEMENT

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

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

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

PERGOLA

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

PERIMÈTRE DE RÉCIPROCITÉ

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

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

PIGNON

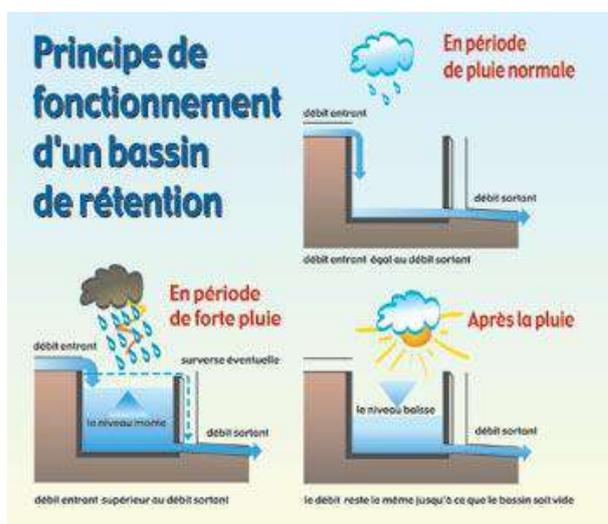
(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

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

RETENTION

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



REZ-DE-CHAUSSEE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

REZ-DE-VOIRIE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

SURFACE DE PLANCHER

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

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

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

TERRAIN D'ASSIETTE D'UNE CONSTRUCTION

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

UNITE FONCIERE

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

VOIE

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

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

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

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

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

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

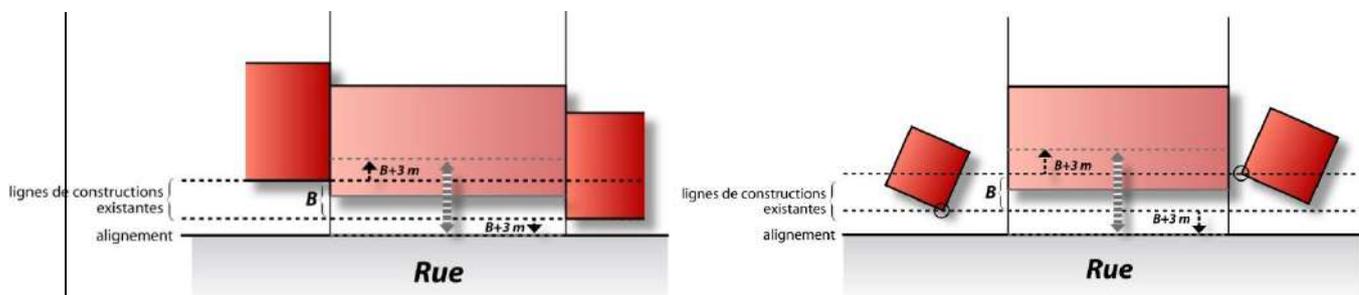
Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Au moins un bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera sur cette unité foncière :
- dans la bande, majorée de 3 mètres, comprise entre les parallèles à l'alignement de la voie passant par le point le plus proche et le point le plus éloigné par rapport à cet alignement, des façades sur rue des bâtiments voisins existant sur les unités de foncières de part ou d'autre ;



- en l'absence de bâtiment sur les unités foncières de part et d'autre, en respectant un recul maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- 2.1.4. Les autres constructions s'implanteront dans le prolongement ou en retrait par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal implanté au plus près de l'alignement ;

- 2.1.5. Lorsque l'unité foncière se situe à l'angle de deux voies, les dispositions de l'alinéa 2.1.3. ne s'appliquent que par rapport à la voie principale ; par rapport aux autres voies, la construction s'implante dans le prolongement ou en retrait par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal implanté sur l'unité foncière voisine au plus près de l'alignement ;
- 2.1.6. Les terrains issus d'une division foncière et situés en seconde ligne sont constructibles à condition qu'une construction existe ou soit édifiée simultanément sur le terrain situé en première ligne ;
- 2.1.7. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2.1., aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.8. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.9. Les constructions s'implanteront :
- soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ;
 - soit sur limite séparative ;
- 2.1.10. Les piscines s'implantent en respectant un recul minimum de 2 mètres ;
- 2.1.11. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2.1., aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Hauteur des constructions

- 2.1.12. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement - ;
- 2.1.13. La hauteur totale des constructions est limitée à
- 12 mètres au faîtage ;
 - 10 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.14. Dans le cas de toitures en pente, la hauteur à l'égout de la toiture est de plus limitée à 7 mètres ;
- 2.1.15. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. L'isolation par l'extérieure des constructions à pans de bois (colombages) **et ou intégrant** des pierres de taille apparentes (soubassements, pierres d'angle, encadrements de fenêtres, ...) est interdite ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.2. Les toitures des bâtiments principaux à destination d'habitation seront à deux pans et pignons, avec un faîtage parallèle au long côté de la construction ;
- 2.2.3. La pente des toitures des constructions sera comprise entre 40 et 52°. Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise au sol totale des constructions de chaque unité foncière et sur des bâtiments (ou parties de bâtiments) non directement au contact du domaine public ;
- 2.2.4. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ;
- 2.2.5. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.6. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres dont au maximum 1 mètre en mur plein ;
- 2.2.7. L'éventuel mur bahut aura une hauteur maximale de 1 mètre ;
- 2.2.8. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant ;
 - dans le cas du prolongement d'un mur plein existant et non conforme sur une parcelle voisine ; dans ce cas la clôture pourra conserver la même hauteur que le mur voisin ;

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

- 2.2.9. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.10. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3.- UA - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Pour les constructions à destination d'habitation :
- Jusqu'à 150 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
 - Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher supplémentaire, une place de stationnement automobile doit être aménagée ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.3.3. Pour les constructions à destination de commerce et d'activité de services, d'industrie ou de bureau :
- Jusqu'à 100 m², pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places ;
 - Pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher supplémentaire, une place de stationnement automobile doit être aménagée ;
 - Pour les bureaux, il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès, d'une largeur de 4 mètres minimum, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

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

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

Article 3.2.- **UA** - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...) ;

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

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

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

Article 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.6. Les constructions s'implanteront :
- soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ;
 - soit sur limite séparative ;
- 2.1.7. Les piscines s'implantent en respectant un recul minimum de 2 mètres ;
- 2.1.8. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Hauteur des constructions

- 2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.10. La hauteur totale des constructions est limitée à
- 12 mètres au faîtage ;
 - 10 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.11. Dans le cas de toitures en pente, la hauteur à l'égout de la toiture est de plus limitée à 7 mètres ;
- 2.1.12. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. Les façades en madriers ou rondins sont interdites ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre dont au maximum 1,20 mètre en mur plein ;

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

- 2.2.3. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.4. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3.- UB - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Pour les constructions à destination d'habitation :
- Jusqu'à 120 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
 - Pour chaque tranche entamée de 30 m² de surface de plancher supplémentaire, une place de stationnement automobile doit être aménagée ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.3.3. Pour les constructions à destination de commerce et d'activité de services ou de bureau :
- Pour chaque tranche entamée de 25 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée ;
 - Pour les bureaux, il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.3.4. Pour les constructions à destination d'industrie :
- Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée ;

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès, d'une largeur de 4 mètres minimum, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.5. Aucun accès individuel sur la RD1062 n'est autorisé ;

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

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

Article 3.2.- UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...);

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UC

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

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

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

Article 2.1.- UC - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.2. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.3. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.5. Les constructions s'implanteront ~~en respectant un recul minimum de 3 mètres :~~
 - soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ;
 - soit sur limite séparative ;
- ~~2.1.5. ;~~
- 2.1.6. Les piscines s'implantent en respectant un recul minimum de 2 mètres ;
- 2.1.7. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Hauteur des constructions

- 2.1.8. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.9. La hauteur totale des constructions est limitée à
- 15 mètres au faîtage ;
 - 10 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.10. Dans le cas de toitures en pente, la hauteur à l'égout de la toiture est de plus limitée à 10 mètres ;
- 2.1.11. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...);
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. Les façades en madriers ou rondins sont interdites ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre dont au maximum 1,20 mètre en mur plein ;

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

- 2.2.3. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.4. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3.- UC - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Pour les constructions à destination d'habitation :
- Jusqu'à 120 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
 - Pour chaque tranche entamée de 30 m² de surface de plancher supplémentaire, une place de stationnement automobile doit être aménagée ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.3.3. Pour les constructions à destination de commerce et d'activité de services ou de bureau :
- Pour chaque tranche entamée de 25 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée ;
 - Pour les bureaux, il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;

Section 3 - UC - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UC - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès, d'une largeur de 4 mètres minimum, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

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

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

Article 3.2.- UC - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UE

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	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			

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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

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

Article 2.1.- UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de :
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1062 ;
 - 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Article 2.2.- UE - STATIONNEMENT

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

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun accès individuel sur la RD1062 n'est autorisé ;

Article 3.2.- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

- 3.2.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UJ

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement		X	Uniquement si elles constituent une annexe à un bâtiment principal à destination de logement et présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m ² ou constituent une extension d'une construction existante.
↳ 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		

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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

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

Article 2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.2. Les constructions s'implantent :
- soit en respectant un recul minimum de 0,50 mètre ;
 - soit sur limite séparative ;
- 2.1.3. Les piscines s'implantent en respectant un recul minimum de 2 mètres ;

Emprise au sol

- 2.1.4. L'emprise au sol cumulée des constructions implantées en zone UJ est limitée à 50 m² par unité foncière -;

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement -;
- 2.1.6. La hauteur totale des constructions est limitée à 3,50 mètres ;
- 2.1.7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre dont au maximum 1,20 mètre en mur plein ;

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

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Les espaces non construits ne seront pas imperméabilisés ;

Section 3 - UJ - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UJ - DESSERTES PAR LES RESEAUX

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

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

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

- 3.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.1.3. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Chapitre 6 - Dispositions applicables au secteur UX

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière			
• Habitation			
↳ Logement		X	Uniquement si elles constituent une extension ou une annexe d'une construction à destination de logement existante
↳ Hébergement	X		
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros			
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma	X		

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

Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone, affectés à un usage de logement doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ;
- la surface de plancher représentera au maximum 30% de la surface de plancher de la construction à laquelle ils sont rattachés sans pouvoir dépasser 120 m² ;

Usages et affectations des sols interdites

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

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

Article 2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

2.1.4. Ce recul minimum est porté à 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD1062 ;

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

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

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.6. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.7. Les constructions s'implanteront :

- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres ;
- soit sur limite séparative ;

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

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

Hauteur des constructions

- 2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.10. Hors secteur UX1, la hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.11. Dans le secteur UX1, la hauteur totale des constructions est limitée à 14 mètres ;
- 2.1.12. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. Sauf impératif de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;

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

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

- 2.3.1. Les stockages extérieurs devront être masqués par une clôture pleine ou une haie périphérique ;

Article 2.4.- **UX** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Un minimum de 10 places de stationnement doit être aménagé par unité foncière ;

Section 3 - UX - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.3. Aucun accès individuel sur la RD1062 n'est autorisé ;

Article 3.2.- UX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ;
- 3.2.4. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur ;
- 3.2.6. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.7. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 7 - Dispositions applicables au secteur UZ

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros			
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma	X		

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

Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone affectés à un usage de logement doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ;
- la surface de plancher représentera au maximum 30% de la surface de plancher de la construction à laquelle ils sont rattachés sans pouvoir dépasser 120 m² ;

Usages et affectations des sols interdites

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

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

Article 2.1.- UZ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.2. Toute construction doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.3. Dans le sous-secteur UZ2, ce recul minimum est porté à 5 mètres ;
- 2.1.4. Ce recul minimum est porté à 12 mètres par rapport à l'alignement de la RD242 ou de la RD1062 ;
- 2.1.5. Les aires de stockage doivent respecter un recul de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD1062 et de la RD242 ;
- 2.1.6. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.7. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.8. Dans le sous-secteur UZ1, les constructions respectent un recul minimal de 5,50 mètres par rapport à la limite Nord ;

Emprise au sol

- 2.1.9. Hors secteur UZ2, l'emprise au sol des constructions représentera au maximum 65% de l'unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.10. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.11. Hors sous-secteurs UZ1 et UZ2, la hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.12. Dans le sous-secteur UZ1, la hauteur totale des constructions est limitée à 10 mètres ;
- 2.1.13. Dans le sous-secteur UZ2, la hauteur totale des constructions est limitée à 14 mètres ;
- 2.1.14. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
 - aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. La teinte dominante (bardage métallique ou revêtement en panneaux) sera à prendre dans les gammes de gris et de gris colorés

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.2. Les toitures présenteront une pente inférieure ou égale à 10° ;
2.2.3. A moins qu'elles ne soient végétalisées ou translucides, les toitures devront être de couleur foncée, assortie aux façades ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.4. Sauf impératif de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;
2.2.5. Les clôtures seront de type treillis soudé fixé sur poteaux métalliques, à mailles verticales, de couleur gris clair (couleur alu nature, ou galvanisé) ;
2.2.6. Un mur de 1,80 mètre de haut par 5,00 mètres de long est autorisé à l'entrée de chaque propriété pour y apposer une enseigne : ce mur sera obligatoirement réalisé soit :
- en béton préfabriqué laissé brut ;
 - en maçonnerie enduite de couleur gris moyen ;

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

- 2.2.7. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
2.2.8. Le soutènement est interdit en limite d'unité foncière ;

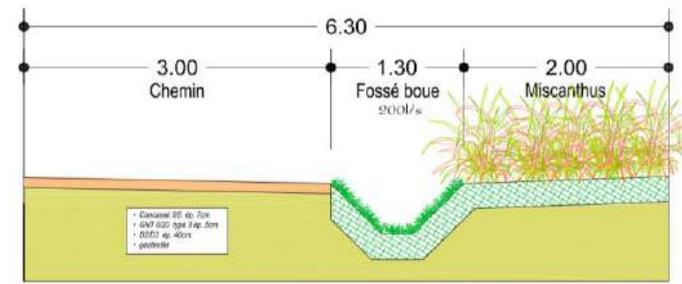
Article 2.3.- **UZ** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

- 2.3.1. Les espaces verts doivent représenter un minimum de 15% de l'unité foncière ;
2.3.2. Les stockages extérieurs devront être masqués par une clôture pleine ou une haie périphérique ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.3. En limite Nord et Ouest du sous-secteur UZ1, une bande de 6,30 mètres de large sera aménagée pour assurer la collecte des eaux de ruissellement ; l'aménagement comprendra une bande plantée, un fossé et un chemin ;



Article 2.4.- **UZ** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Un minimum de 10 places de stationnement doit être aménagé par unité foncière ;

Section 3 - **UZ** - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.3. Aucun accès individuel sur les RD1062 et 242 n'est autorisé ;

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

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...) ;

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

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU

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

L'aménagement de chaque secteur est couvert par une OAP et les constructions qui s'y implantent doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

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

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

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

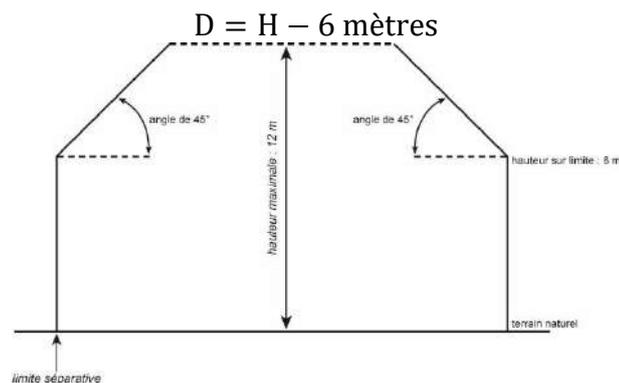
- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux carports ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 6 mètres ;



- 2.1.6. De plus, le nu de la façade des constructions s'implantera :

- soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ;
- soit sur limite séparative ;

Emprise au sol

- 2.1.7. L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 70% de la partie de l'unité foncière inscrite en zone 1AU ;

Hauteur des constructions

- 2.1.8. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement -;
- 2.1.9. La hauteur totale des constructions est limitée à
- 12 mètres au faîtage ;
 - 10 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.10. Dans le cas de toitures en pente, la hauteur à l'égout de la toiture est de plus limitée à 7 mètres ;
- 2.1.11. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...);

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

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. Les façades en madriers ou rondins sont interdites ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont au maximum 1 mètre en mur plein ;

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

- 2.2.3. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.4. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3.- **1AU** - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Pour les constructions à destination d'habitation :
- Pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
 - Pour chaque logement, au minimum une place de stationnement automobile doit être aménagée à l'extérieur du volume bâti ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.3.3. Pour les constructions à destination de commerce et d'activité de services ou de bureau :
- Pour chaque tranche entamée de 25 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée ;
 - Pour les bureaux, il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 50 mètres, doivent être aménagées au moins dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Article 3.2.- 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

- 3.2.2. Les lignes publiques et les branchements privés doivent être enterrés ;

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

- 3.2.3. Les réseaux doivent être séparatifs ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 2AU

Le règlement du secteur 2AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - 2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- 2AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- 1.1.1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction à vocation d'habitation ;

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :
- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

Usages et affectations du sol interdits :

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

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

Article 2.1.- 2AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.2. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;

Section 3 - 2AU - Equipements et réseaux

Article 3.1.- 2AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation "Aménagement des espaces agricoles".

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;

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

Dans toute la zone :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
 - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Uniquement dans le secteur AC2 :

- une seule construction par terrain d'assiette à condition d'avoir une destination agricole ou d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les locaux accessoires à ces constructions ne sont pas autorisés ;

Uniquement dans le secteur AC1 :

- des constructions à destination agricole ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des locaux accessoires à ces constructions à destination agricole à condition d'être affectés à un usage ou une activité de type :
 - logement des personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
 - vente directe des produits de l'exploitation ;
 - hébergement hôtelier et touristique ;

ctivités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

- 1.1.4. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
- des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - de l'édification de clôtures ;
 - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
 - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
 - des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
 - des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

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

Article 2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Hors agglomération :
- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3^{ème} catégorie ;
- 2.1.4. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.5. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

- 2.1.6. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m² ;
- 2.1.7. **Dans les secteurs AC2**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 1 200 m² par unité foncière ;
- 2.1.8. **En dehors des secteurs AC1 et AC2**, l'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.10. **Dans les secteurs AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.11. **En dehors des secteurs AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.12. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.13. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.12., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.2. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituées de fils tendus ou d'un grillage sans mur bahut ;
- 2.2.3. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, la partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

Article 2.3.- A - STATIONNEMENT

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

Section 3 - A - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article 3.2.- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur ;

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

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

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;
- 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :
- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
 - des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
 - les ruchers ;
 - des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

- 1.1.4. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
- de l'édification de clôtures ;
 - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
 - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
 - des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
 - des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

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

Article 2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Hors agglomération :
- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3^{ème} catégorie ;
- 2.1.4. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.5. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

- 2.1.6. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m² ;
- 2.1.7. L'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.8. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.9. La hauteur totale des abris de pâture est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.10. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.11. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.10., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.2. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituées d'un grillage sans mur bahut et surélevé à 20 cm minimum du terrain naturel ;
- 2.2.3. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, la partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

Article 2.3.- N - STATIONNEMENT

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

Section 3 - N - **Equipements et réseaux**

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article 3.2.- N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -



Règlement

Historique :

PLUi approuvé par DCC du 21/09/2020

Modification n°1 approuvée par DCC du 04/07/2022

Secteur de MIETESHEIM



MODIFICATION N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

A Niederbronn-les-Bains, le Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

M. Patrice HILT, le Président

Accompagnement technique



atip
AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Bureaux d'études



Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	26
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	27
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	34
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE	41
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UX	44
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	49
Dispositions applicables au secteur 2AU	50
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	59

Titre I - **Dispositions générales**

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au secteur de la commune de MIETESHEIM dans le département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67292).

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

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

Section 2 - Division du territoire en zones

Le ban communal de MIETESHEIM, couvert par le présent **plan de secteur du PLUi de la communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains**, est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine :

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

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

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

- UA : centre ancien ;
 - UA1 : secteur sans sous-sol ;
- UB : développements récents ;
 - UB1 : secteur sans sous-sol ;
- UE : équipements publics ou d'intérêt général ;
- UX : secteurs d'activités (zones et sites industriels, artisanaux ou commerciaux et leurs extensions) ;
 - UX1 : secteur dans lequel la constructibilité est limitée en raison des conditions de desserte ;
 - UXp : secteur d'activités réservé au stationnement des véhicules ou à l'entreposage de matériaux d'une activité implantée dans la zone UX limitrophe ;

LES ZONES A URBANISER

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

Les constructions y sont autorisées :

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

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

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

- 1AU : secteur de développement de l'habitat ;
- 2AU : secteur destiné au développement de l'habitat pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi ;

LES ZONES AGRICOLES

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

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

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

- A : zone agricole inconstructible ;
- AB : silo de stockage de produits agricoles
- AC1 : exploitations agricoles et leurs extensions ;
- AC2 : zone de développement des exploitations agricoles ;

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

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

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

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

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

- N : zone naturelle inconstructible ;

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

Les éléments paysagers à protéger

Le code de l'urbanisme permet

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

ou

- "d'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".

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de zonage sous la forme d'éléments ponctuels ou de secteurs par ailleurs décrits dans le rapport de présentation. A Reichshoffen, les zones de vergers sont couvertes par ce type de protection.

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

Risque d'inondation

Le territoire de la commune de Mietesheim est concerné par le champ d'expansion des crues de la Moder et ses affluents.

Ce risque a fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation annexé au PLUi. Dans les zones concernées par le risque d'inondation figurant sur les plans du PPRi, outre le présent règlement, s'applique le règlement du PPRi

Section 4 - Lexique

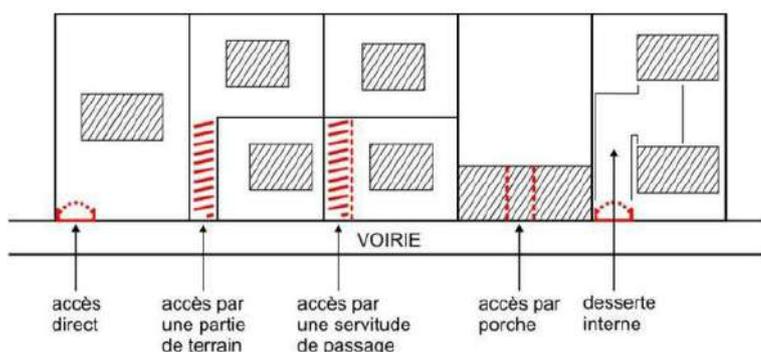
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCES

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

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

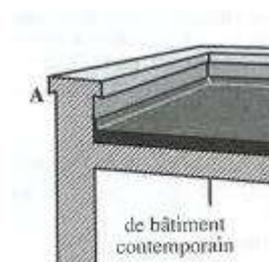
par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

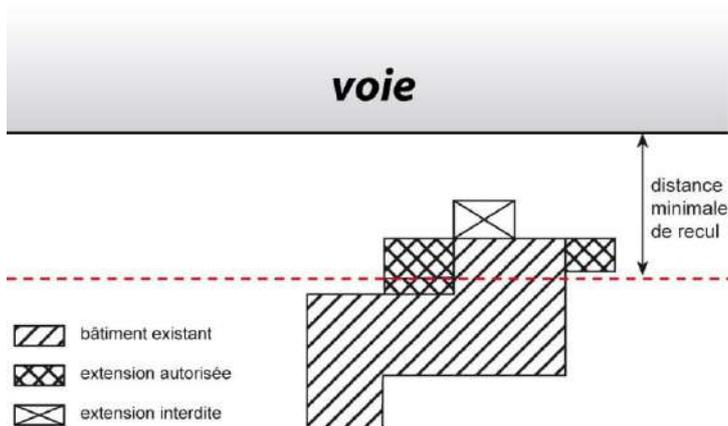


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

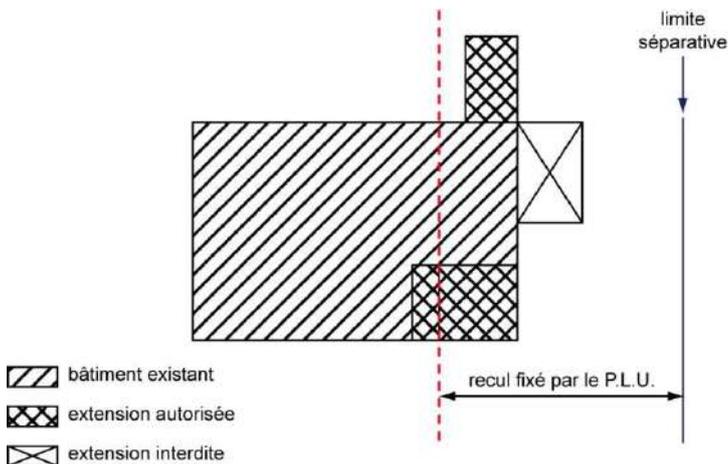
Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

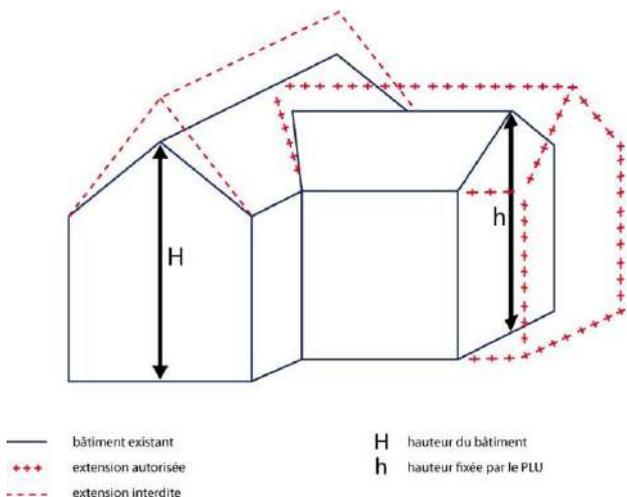
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



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



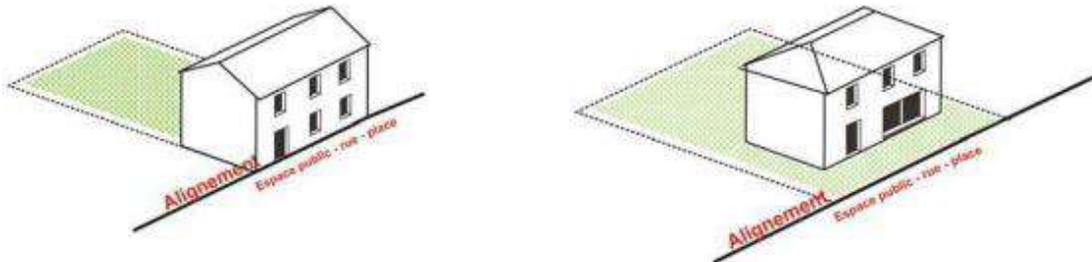
- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative



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

ALIGNEMENT

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



ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

AUVENT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

BALCON

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BATIMENT PRINCIPAL

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

CAMPING

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

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

CARPORT

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



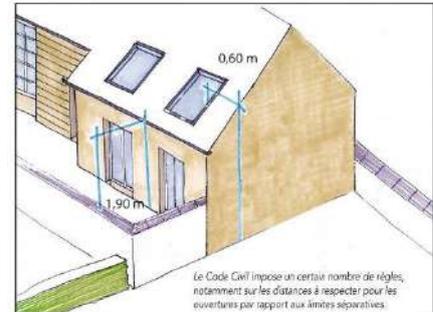
CODE CIVIL

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

- au droit de vue :

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

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

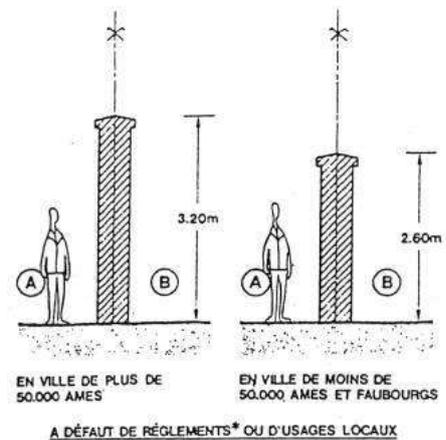


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

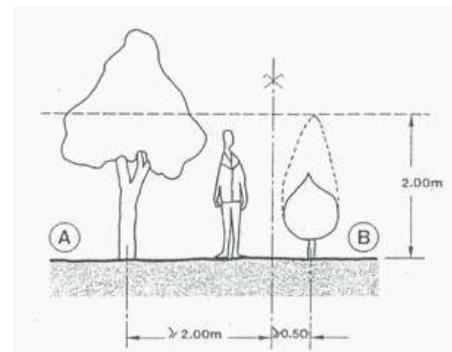
A défaut de réglementation particulière (caractéristiques des clôtures fixées par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

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

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



CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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

...

CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement 	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>
Commerce et activité de service		
<ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail 	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
<ul style="list-style-type: none"> Restauration 	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
<ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros 	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
<ul style="list-style-type: none"> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

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

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
<ul style="list-style-type: none"> Salles d'art et de spectacles 	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
<ul style="list-style-type: none"> Equipements sportifs 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
<ul style="list-style-type: none"> Autres équipements recevant du public 	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
<ul style="list-style-type: none"> Industrie 	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
<ul style="list-style-type: none"> Entrepôt 	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<ul style="list-style-type: none"> Bureau 	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

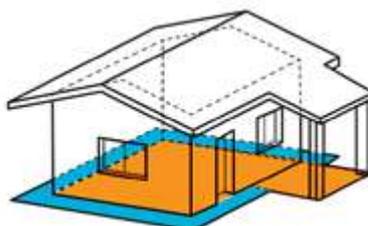
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition 	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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



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

EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

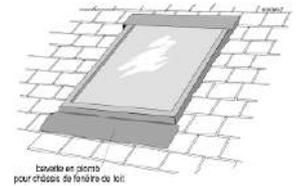
FAITAGE

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

FENETRE DE TOIT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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



GABARIT

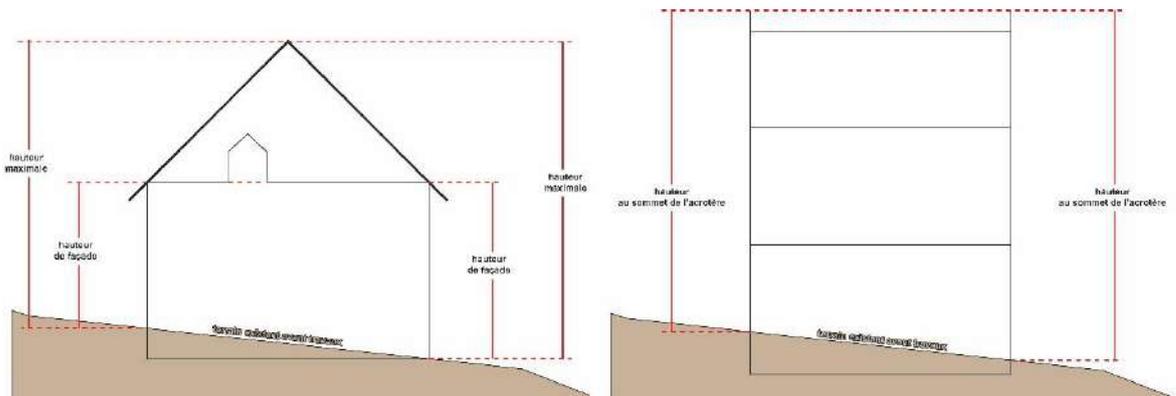
(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent en prenant en compte tout point de la construction le plus proche.

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.

Le recul par rapport aux voies s'applique par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

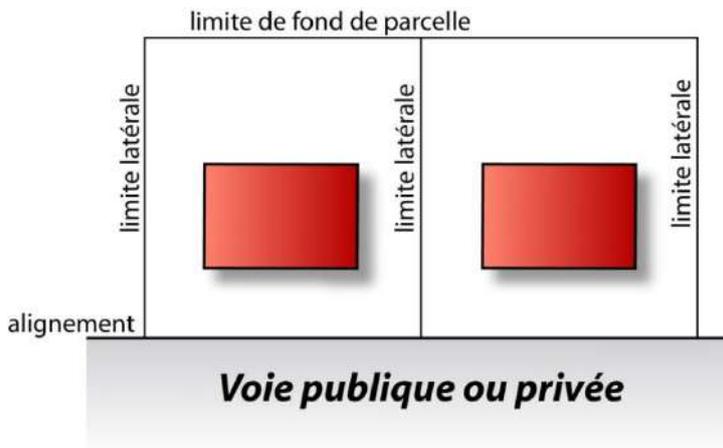
LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Elles peuvent être distinguées en deux types :

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



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

LOCAL ACCESSOIRE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

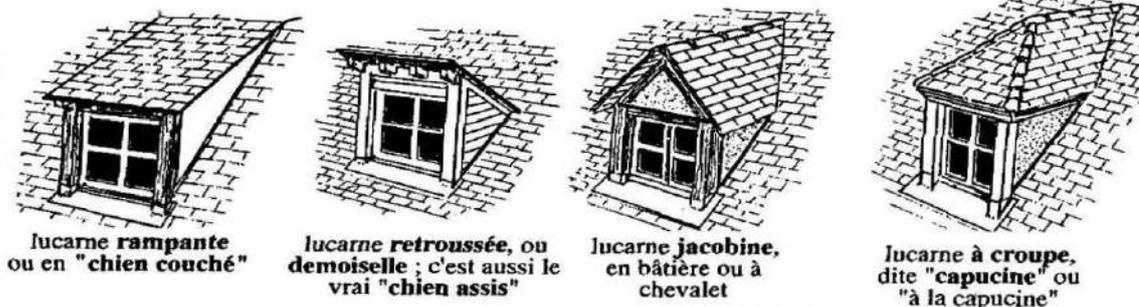
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau,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

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

LUCARNE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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



Exemples de lucarnes

MUR DE SOUTÈNEMENT

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

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

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

PERGOLA

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

PERIMÈTRE DE RÉCIPROCITÉ

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

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

PIGNON

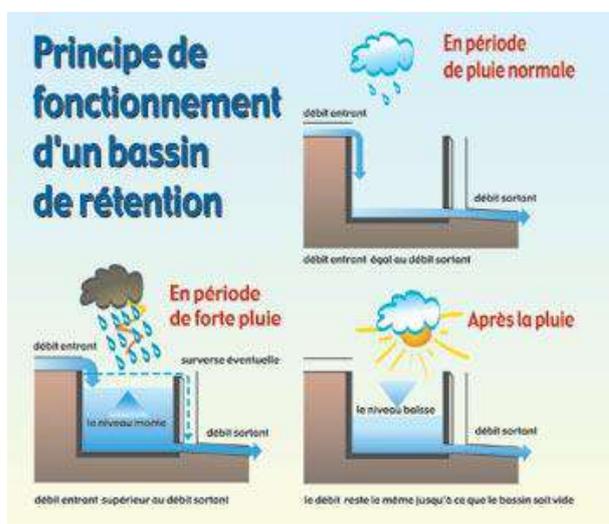
(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

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

RETENTION

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



REZ-DE-CHAUSSEE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

REZ-DE-VOIRIE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

SURFACE DE PLANCHER

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

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

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

TERRAIN D'ASSIETTE D'UNE CONSTRUCTION

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

UNITE FONCIERE

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

VOIE

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

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

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

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles ne génèrent pas un périmètre de réciprocité ou son extension.
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher des commerces est limitée à 500 m ² par unité foncière
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

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

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

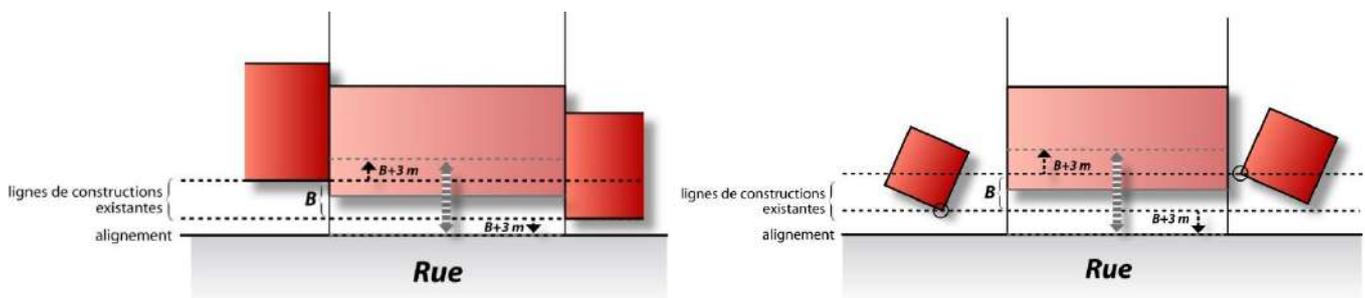
Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- 2.1.2. L'organisation des constructions sur une même unité foncière ou plusieurs unités foncières les unes derrière les autres par rapport à la voie doit respecter les principes inscrits dans **l'orientation d'aménagement et de programmation "Organisation des corps de fermes"** ;
- 2.1.3. **Dans le sous-secteur UA1**, les sous-sols sont interdits ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.4. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.5. Au moins un bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera sur cette unité foncière :
 - dans la bande, majorée de 3 mètres, comprise entre les parallèles à l'alignement de la voie passant par le point le plus proche et le point le plus éloigné par rapport à cet alignement, des façades sur rue des bâtiments voisins existant sur les unités de foncières de part ou d'autre ;



- en l'absence de bâtiment sur les unités foncières de part et d'autre, en respectant un recul maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

- 2.1.6. Les autres constructions s'implanteront dans le prolongement ou en retrait par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal implanté au plus près de l'alignement ;
- 2.1.7. Lorsque l'unité foncière se situe à l'angle de deux voies, les dispositions de l'alinéa 2.1.3. ne s'appliquent que par rapport à la voie principale ; par rapport aux autres voies, la construction s'implante dans le prolongement ou en retrait par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal implanté sur l'unité foncière voisine au plus près de l'alignement ;
- 2.1.8. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2.2., aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.9. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.10. Les constructions s'implanteront :
- soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ;
 - soit sur limite séparative ;
- 2.1.11. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2.2., aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Emprise au sol

- 2.1.12. Pour les unités foncières de plus de 4 ares, l'emprise au sol des constructions représentera au maximum 80% de la partie de l'unité foncière inscrite en zone UA ;

Hauteur des constructions

- 2.1.13. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.14. La hauteur totale des constructions est limitée à
- 12 mètres au faîtage ;
 - 8 mètres à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère ;

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

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

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

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. La teinte des façades est à choisir parmi les couleurs du nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord ;
- 2.2.2. L'isolation par l'extérieure des constructions à pans de bois et des pierres de taille apparentes est interdite ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.3. Les toitures des bâtiments principaux à destination d'habitation seront à deux pans et pignons, avec un faîtage parallèle au long côté de la construction ;
- 2.2.4. La pente des toitures des bâtiments principaux à destination d'habitation sera comprise entre 45 et 52°. Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise au sol totale des constructions de chaque unité foncière à condition de pas être directement au contact du domaine public ;
- 2.2.5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...);
- 2.2.6. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.7. La hauteur totale des clôtures est limitée à :
- 1,50 mètre à l'alignement des voies ;
 - 2,00 mètres sur limite séparative ;
- 2.2.8. La partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
- 2.2.9. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant ;
 - dans le cas du prolongement d'un mur plein existant et non conforme sur une parcelle voisine ; dans ce cas la clôture pourra conserver la même hauteur que le mur voisin ;

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

- 2.2.10. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.11. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3.- **UA** - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Pour les constructions à destination d'habitation :
- Pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.3.3. Il peut être dérogé à l'obligation de création de places de stationnement en cas d'aménagement de volumes existants qui ne permettent pas la création de places de stationnement ;

Section 3 - **UA** - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **UA** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Article 3.2.- **UA** - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles ne génèrent pas un périmètre de réciprocité ou son extension.
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher des commerces est limitée à 500 m ² par unité foncière
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

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

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

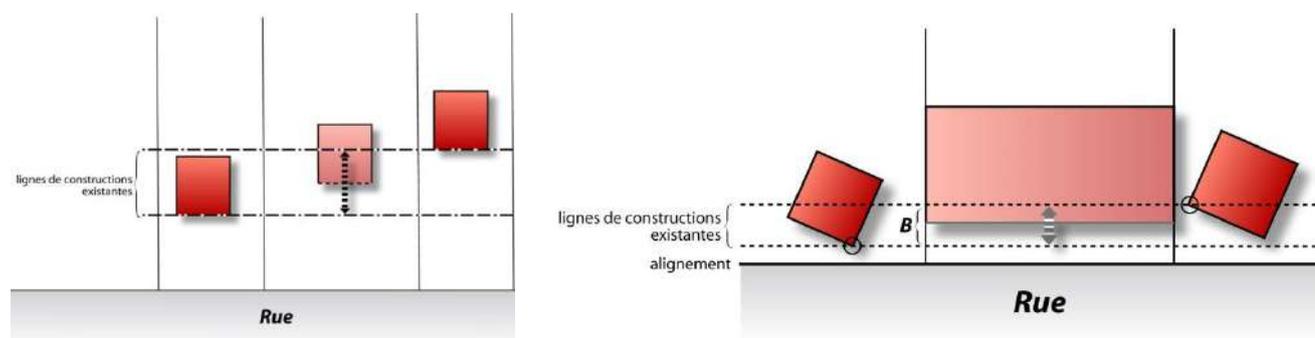
Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- 2.1.2. **Dans le sous-secteur UB1**, les sous-sols sont interdits ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3. Au moins un point de la façade d'au moins un bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera sur cette unité foncière :
- dans la bande comprise entre les parallèles à l'alignement de la voie passant par le point le plus proche et le point le plus éloigné par rapport à cet alignement, des façades sur rue des bâtiments voisins existant sur les unités de foncières de part ou d'autre ;



- en l'absence de bâtiment sur les unités foncières de part et d'autre, en respectant un recul compris entre 3 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- 2.1.4. Les autres constructions s'implanteront soit dans le prolongement de la façade sur rue de la construction respectant les dispositions de l'alinéa précédent soit à l'arrière de celle-ci ;

2.1.5. Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que par rapport à la voie principale (en fonction du contexte local) ;

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

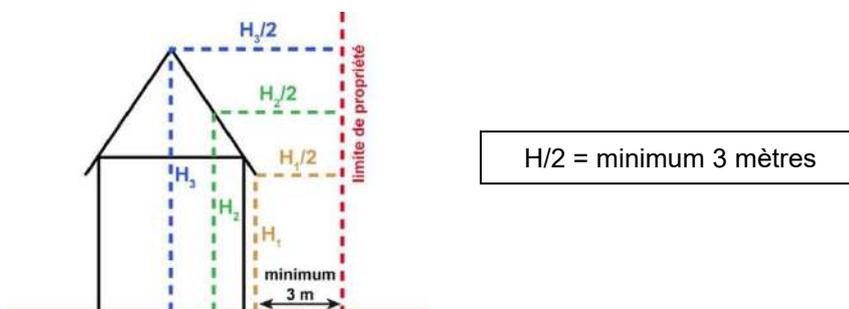
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.7. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.8. Les constructions s'implanteront en respectant l'une des dispositions suivantes :

- sur limite séparative ;
- en respectant un recul compris entre 0,50 et 0,80 mètre par rapport à une limite séparative ;
- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ;



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

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Emprise au sol

2.1.10. Pour les unités foncières de plus de 4 ares, l'emprise au sol des constructions représentera au maximum 80% de la partie de l'unité foncière inscrite en zone UB ;

Hauteur des constructions

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

2.1.12. La hauteur totale des constructions est limitée à

- 11 mètres au faîtage ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

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

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

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

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.1. La teinte des façades est à choisir parmi les couleurs du nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.2. La pente des toitures des bâtiments principaux à destination d'habitation sera comprise entre 40 et 52°. Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 50% de l'emprise au sol totale des constructions de chaque unité foncière ;

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

2.2.4. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.5. La hauteur totale des clôtures est limitée à :

- 1,50 mètre à l'alignement des voies ;
- 2,00 mètres sur limite séparative ;

2.2.6. La partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1,20 mètre ;

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

2.2.7. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;

2.2.8. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3.- **UB** - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Pour les constructions à destination d'habitation :
- Pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.3.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement ;

Section 3 - **UB** - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 40 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

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

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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

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

Article 2.1.- UE - STATIONNEMENT

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

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UE - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

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

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

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

- 3.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UX

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement		X	Uniquement si elles sont destinées au logement ou l'hébergement de personnes qui travaillent ou étudient dans la zone (sur le ban communal ou un ban communal voisin)
↳ Hébergement		X	
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros		X	Elles ne sont pas admises dans le sous-secteur UX1
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Dans le sous-secteur UX1, uniquement si elles constituent une construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt			
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1.1. Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone, affectés à un usage de logement doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ;
- la surface de plancher représentera au maximum 30% de la surface de plancher de la construction à laquelle ils sont rattachés sans pouvoir dépasser 120 m² ;

1.1.2. Dans le **secteur UXp**, toute construction est interdite ;

Usages et affectations des sols interdites

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

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

Article 2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.6. Excepté dans le sous-secteur UX1, la hauteur totale des constructions est limitée à 18 mètres ;
- 2.1.7. Dans le sous-secteur UX1, la hauteur totale des constructions est limitée à 11 mètres ;
- 2.1.8. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. Les matériaux utilisés en façade seront d'aspect mat et de teinte sombre ou d'aspect bois.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. Sauf impératif de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;

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

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

- 2.3.1. Les stockages extérieurs devront être masqués par une clôture pleine ou une haie périphérique ;
- 2.3.2. 20% au moins de l'unité foncière intégrée à la zone UX est réservée à des espaces verts ;

Article 2.4.- **UX** - STATIONNEMENT

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

Section 3 - UX - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...) ;

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

Dispositions applicables au secteur 2AU

Le règlement du secteur 2AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - 2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- **2AU** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- 1.1.1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction à vocation d'habitation ;

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :
- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- 1.1.3. L'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

Usages et affectations du sol interdits :

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

Section 2 - 2AU - Equipements et réseaux

Article 2.1.- **2AU** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation "Aménagement des espaces agricoles".

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;
- 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
 - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Uniquement dans le secteur AB :

- des constructions à destination d'entrepôts à condition d'être destinés au stockage de produits agricoles ;

Uniquement dans le secteur AC2 :

- une seule construction par terrain d'assiette à condition d'avoir une destination agricole ou d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les locaux accessoires à ces constructions ne sont pas autorisés ;

Uniquement dans le secteur AC1 :

- des constructions à destination agricole ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des locaux accessoires à ces constructions à destination agricole à condition d'être affectés à un usage ou une activité de type :
 - logement des personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
 - vente directe des produits de l'exploitation ;
 - hébergement hôtelier et touristique ;
- des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

Article 2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Le long des voies identifiées sur le plan de zonage, tout nouvel accès sur la route départemental est interdit ;
- 2.1.3. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

- 2.1.5. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m² ;
- 2.1.6. **Dans le secteur AB**, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 1 100 m² ;
- 2.1.7. **Dans les secteurs AC2**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 1 200 m² par unité foncière ;
- 2.1.8. **En dehors des secteurs AB, AC1 et AC2**, l'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.10. **Dans le secteur AB**, la hauteur des constructions à destination d'entrepôt est limitée à 20 mètres ;
- 2.1.11. **Dans les secteurs AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.12. **En dehors des secteurs AB, AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.13. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.14. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.13., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.2. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituées de fils tendus ou d'un grillage sans mur bahut ;
- 2.2.3. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, la partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

Article 2.3.- **A** - STATIONNEMENT

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

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

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur ;

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

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

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;
- 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :
- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
 - des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
 - les ruchers ;
 - des constructions inscrites en emplacement réservé ;
 - de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement ;
 - de la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que l'annexe se situe à moins de 30 mètres du bâtiment principal à destination de logement ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

- 1.1.4. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
- de l'édification de clôtures ;
 - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
 - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
 - des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
 - des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

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

Article 2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Le long des voies identifiées sur le plan de zonage, tout nouvel accès sur la route départemental est interdit ;
- 2.1.3. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

- 2.1.5. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m² ;
- 2.1.6. L'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;
- 2.1.7. L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments à destination de logement existant au moment de l'approbation du PLUi est limitée à 50 m² par unité foncière ;
- 2.1.8. L'emprise au sol cumulée des annexes à un bâtiment à destination de logement est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.10. La hauteur totale des constructions principales à destination de logement est limitée à 8 mètres et celle de leurs annexes à 5 mètres ;
- 2.1.11. La hauteur totale des autres constructions est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.12. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.13. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.12., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.1. Les matériaux utilisés en façade seront d'aspect mat et de teinte sombre ou d'aspect bois.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.2. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres ;

2.2.3. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituées d'un grillage sans mur bahut et surélevé à 20 cm minimum du terrain naturel ;

2.2.4. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, la partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1,20 mètre ;

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

2.2.5. L'abattage et le dessouchage des arbres des vergers identifiés au titre des éléments de paysage à protéger doivent faire l'objet d'une compensation par une plantation équivalente ; les coupes ou tailles d'entretien sont autorisées ;

Article 2.3.- N - STATIONNEMENT

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

Section 3 - N - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article 3.2.- N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

3.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

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

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -



Règlement

Historique :

PLUi approuvé par DCC du 21/09/2020

Modification n°1 approuvée par DCC du 04/07/2022

Secteur de NIEDERBRONN-LES-BAINS



MODIFICATION N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

A Niederbronn-les-Bains, le Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

M. _____, le Président

Accompagnement technique



atip
AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Bureaux d'études

OTE
INGÉNIERIE
— Construction & environnement

JCBA
Jean-Christophe BRUA
Architecte du Patrimoine
Architecte d.p.l.g.

acte2paysage



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



22 rue Lafayette
 67100 STRASBOURG
 Tél : (03) 88 43 35 74



23 rue de Grendelbruch
 67210 OBERNAI
 Tél : (03) 88 95 07 52

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 21010252	Page :
A	21/09/2020	PLUi approuvé	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>				2/8583
B	04/07/2022	Modification n°1	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>			URB1	
C	26/08/2025	Modification n°2	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>				
Document2									

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	45
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	26
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	3534
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE	4241
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ	4544
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UT	4948
Chapitre 6 - Dispositions applicables au secteur UX	5352
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	5957
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AUZ	6058
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 1AUE	6664
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur 1AUX	6967
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur 2AU	7374
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	7573
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	8179

Titre I - **Dispositions générales**

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au secteur de la commune de Niederbronn-les-Bains dans le département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67324).

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

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

Section 2 - Division du territoire en zones

Le ban communal de Niederbronn-les-Bains, couvert par le présent **plan de secteur du PLUi de la communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains**, est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine :

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

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

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

- UA : centre ancien ;
 - UAp : secteur de Jaegerthal ;
 - UA1 : parties du centre ancien en fond de vallée ou vallon ;
- UB : développements récents ;
 - UB1 : terrains situés sous la côte altimétrique 210 ;
 - UB2 : secteur d'activités à proximité de la gare ;
 - UBa : secteur en assainissement autonome ;
- UE : équipements publics ou d'intérêt général ;
 - UE1 : cimetière militaire et centre international de rencontre Albert Schweitzer ;
- UJ : secteurs de jardins (fonds de parcelles) ;
- UT : camping ;
- UX : secteurs d'activités (zones et sites industriels, artisanaux ou commerciaux et leurs extensions) :-
 - UX1 : usine CELTIC ;
 - UX2 : zone d'activités du Sandholz ;

LES ZONES A URBANISER

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

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

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

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

- 1AUE : secteur de développement des équipements publics ou d'intérêt général ;
- 1AUX : développement des zones d'activités ;
- 1AUZ et 2AUZ : ZAC du Gries ;
- 2AU : secteur destiné au développement de l'habitat pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU*i* ;
- 2AUT : secteur destiné au développement d'activités ou d'hébergements touristiques pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU*i* ;

LES ZONES AGRICOLES

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

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

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

- A : zone agricole inconstructible ;
- AC1 : exploitations agricoles et leurs extensions ;
- AC2 : zone de développement des exploitations agricoles.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

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

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

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

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

- N : zone naturelle inconstructible ;
- NH : constructions isolées ;
- NL : stand de tir.

LES AUTRES PÉRIMÈTRES

Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

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

Risque d'inondation

Le territoire de la commune de Niederbronn-les-Bains est concerné par le champ d'expansion des crues de la Moder et ses affluents.

Ce risque a fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation annexé au PLU. Dans les zones concernées par le risque d'inondation figurant sur les plans du PPRi, outre le présent règlement, s'applique le règlement du PPRi

Section 4 - Lexique

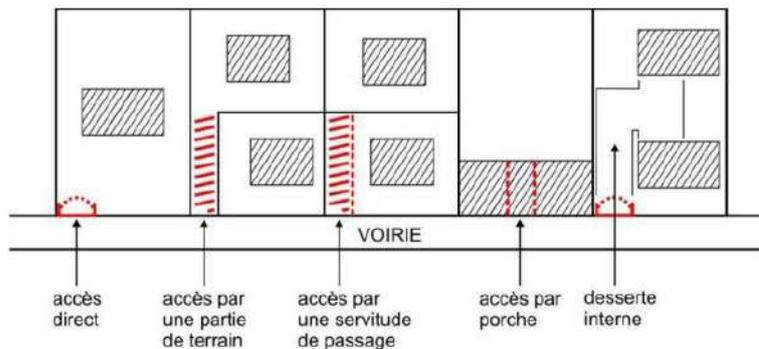
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCES

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

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

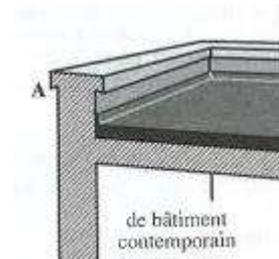
par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

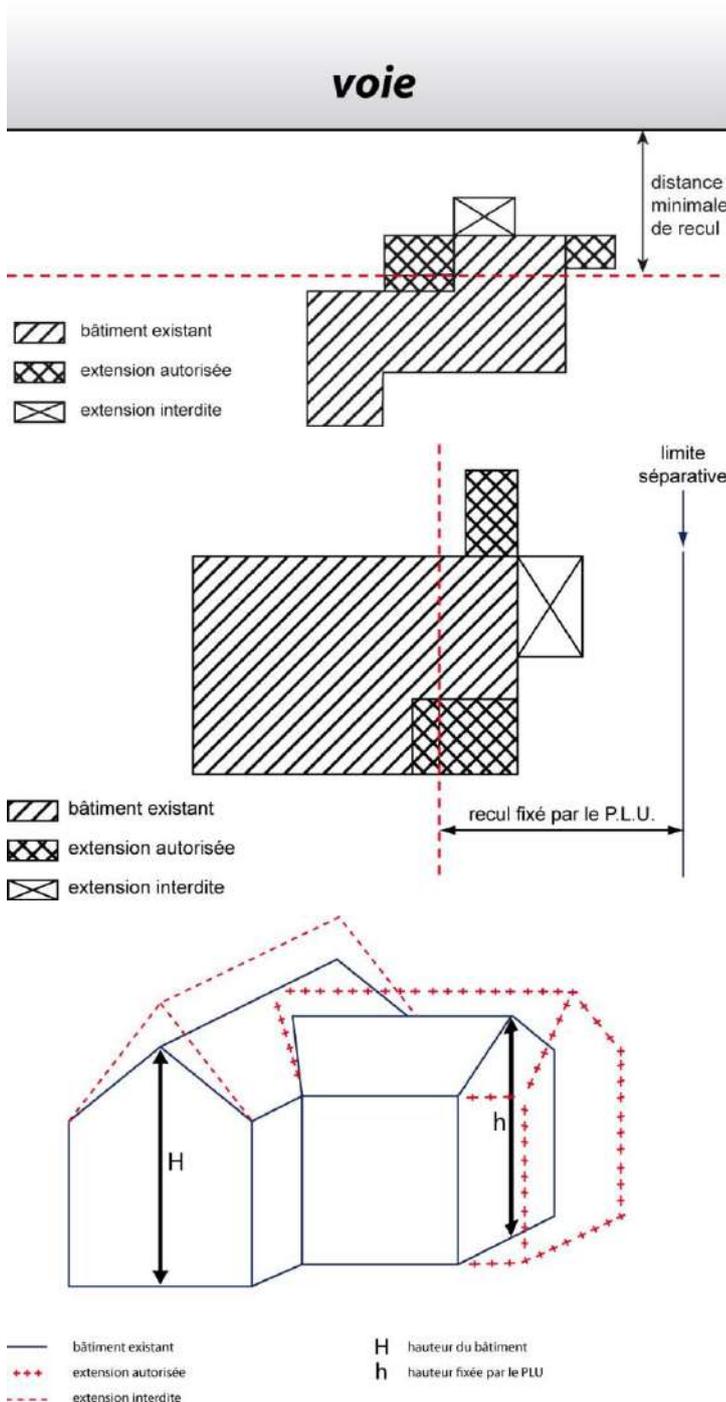


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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



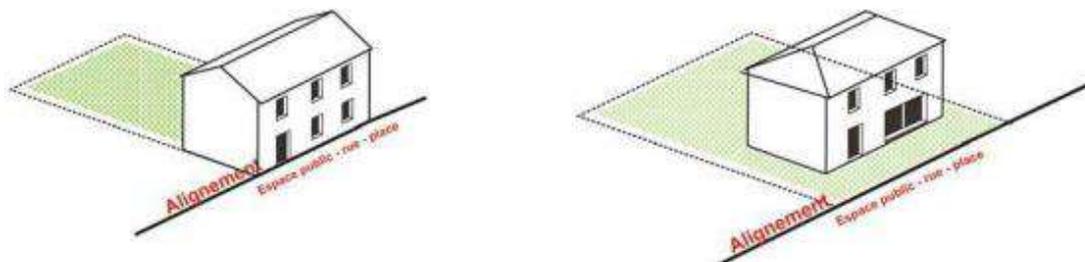
- par rapport à la limite des voies
 tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

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

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

ALIGNEMENT

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



ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

AUVENT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

BALCON

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BATIMENT PRINCIPAL

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

CAMPING

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

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

CARPORT

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



CODE CIVIL

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

- au droit de vue :

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

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

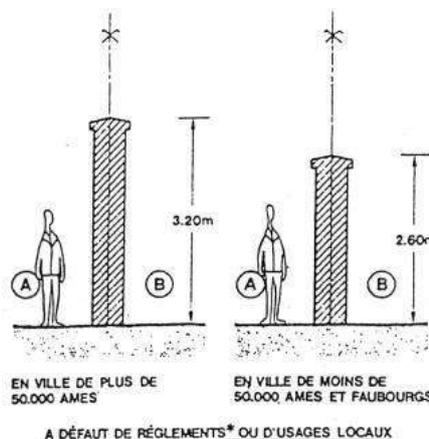


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

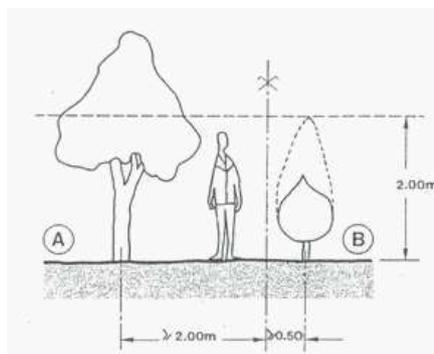
A défaut de réglementation particulière (caractéristiques des clôtures fixées par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

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

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



CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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

...

CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement 	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>
Commerce et activité de service		
<ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail 	<p>Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...</p>
<ul style="list-style-type: none"> Restauration 	<p>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>	<p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros 	<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).</p>
<ul style="list-style-type: none"> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...</p>

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

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
<ul style="list-style-type: none"> Salles d'art et de spectacles 	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
<ul style="list-style-type: none"> Equipements sportifs 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'utilisateurs comme les piscines municipales, les gymnases, ...
<ul style="list-style-type: none"> Autres équipements recevant du public 	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
<ul style="list-style-type: none"> Industrie 	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
<ul style="list-style-type: none"> Entrepôt 	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<ul style="list-style-type: none"> Bureau 	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

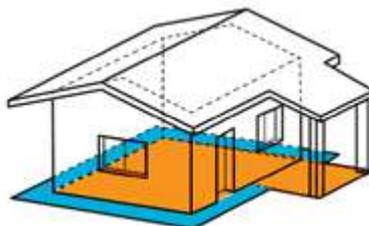
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition 	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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



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

EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

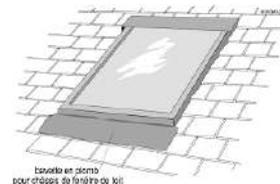
FAITAGE

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

FENETRE DE TOIT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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



GABARIT

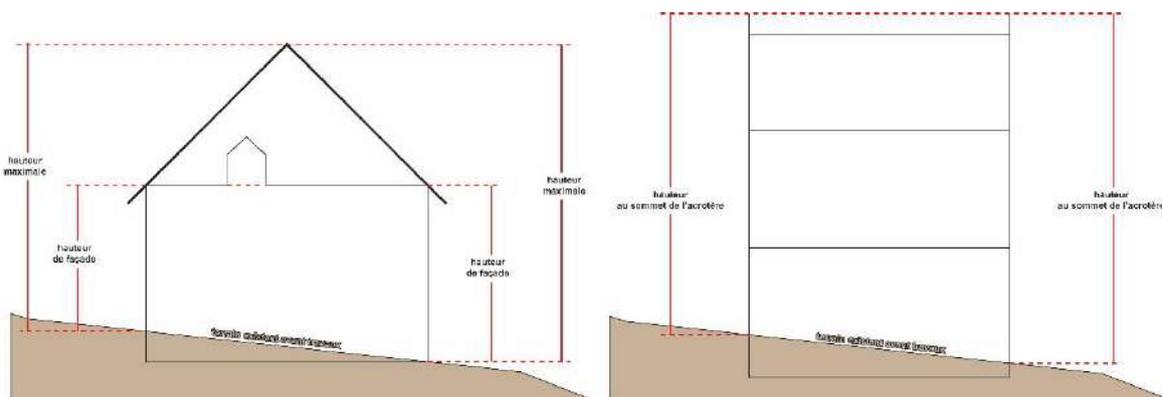
(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent en prenant en compte tout point de la construction le plus proche.

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.

Le recul par rapport aux voies s'applique par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

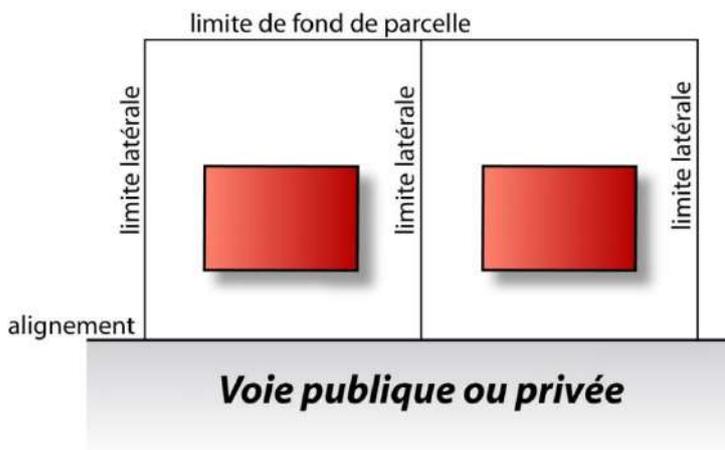
LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Elles peuvent être distinguées en deux types :

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



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

LOCAL ACCESSOIRE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

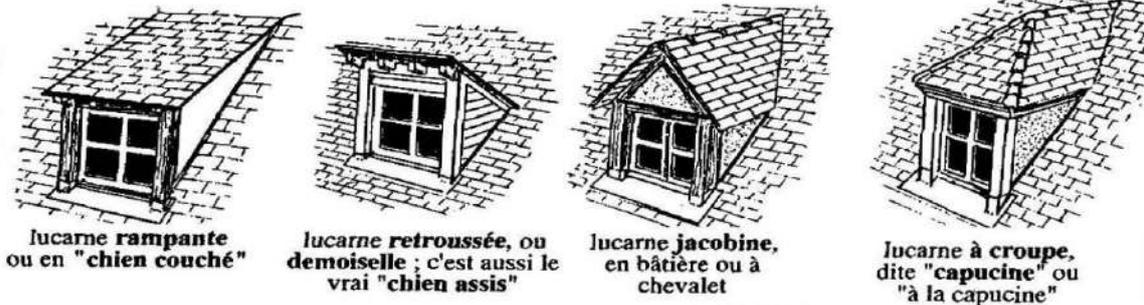
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau,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

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

LUCARNE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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



Exemples de lucarnes

MUR DE SOUTÈNEMENT

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

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

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

PERGOLA

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

PERIMÈTRE DE RÉCIPROCITÉ

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

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

PIGNON

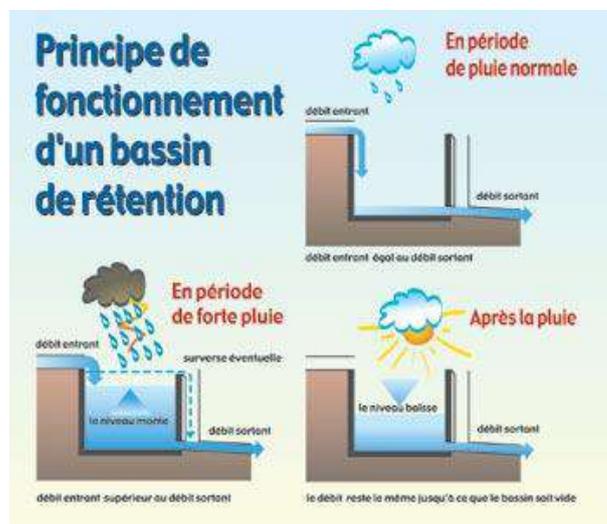
(Source : 7^{ème} édition du Dicobat)

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

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

RETENTION

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



REZ-DE-CHAUSSEE

(Source : 7^{ème} édition du Dicobat)

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

REZ-DE-VOIRIE

(Source : 7^{ème} édition du Dicobat)

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

SURFACE DE PLANCHER

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

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

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

TERRAIN D'ASSIETTE D'UNE CONSTRUCTION

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

UNITE FONCIERE

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

VOIE

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

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

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

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement les serres horticoles
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			Dans le secteur UAp, uniquement si elles constituent l'extension ou une annexe à une construction existante.
↳ Hébergement			Hors secteur UAp
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			Sauf dans le secteur UAp

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Sauf dans le secteur UAp
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Sauf dans le secteur UAp
↳ Salles d'art et de spectacles			Sauf dans le secteur UAp
↳ Equipements sportifs			Sauf dans le secteur UAp
↳ Autres équipements recevant du public			Sauf dans le secteur UAp
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction. Elles ne sont pas admises dans le secteur UAp
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			Sauf dans le secteur UAp
↳ Centre de congrès et d'exposition			Sauf dans le secteur UAp

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

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

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

Article 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

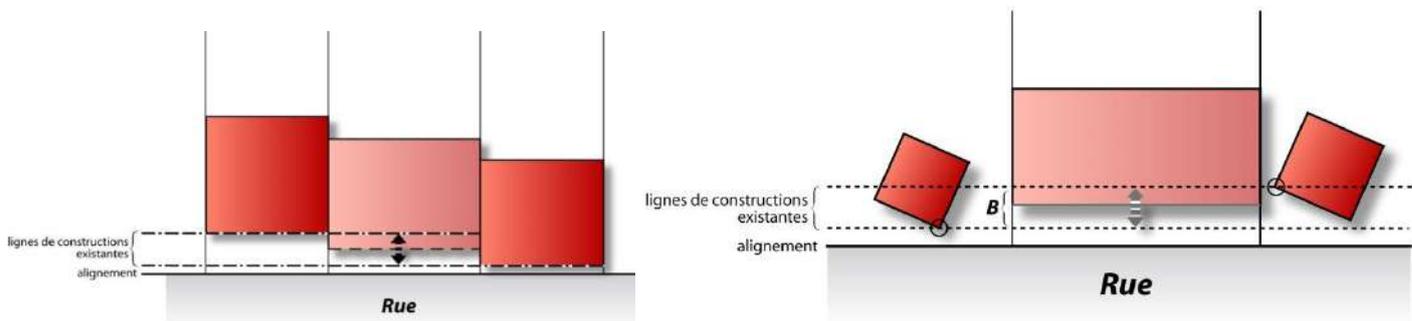
Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

Dans toute la zone excepté le secteur UAp :

2.1.3. La totalité de la façade d'au moins un bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera sur cette unité foncière :

- dans la bande comprise entre les parallèles à l'alignement de la voie passant par le point le plus proche et le point le plus éloigné par rapport à cet alignement, des façades sur rue des bâtiments voisins existant sur les unités de foncières de part ou d'autre ;



- en l'absence de bâtiment sur les unités foncières de part et d'autre, en respectant un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

2.1.4. Les terrains issus d'une division foncière et situés en seconde ligne sont constructibles à condition qu'une construction existe ou soit édifiée simultanément sur le terrain situé en première ligne ;

2.1.5. Les autres constructions s'implanteront dans le prolongement ou en retrait par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal implanté au plus près de l'alignement ;

2.1.6. Lorsque l'unité foncière se situe à l'angle de deux voies, les dispositions de l'alinéa 2.1.3. ne s'appliquent que par rapport à la voie principale ; par rapport aux autres voies, la construction s'implante dans le prolongement ou en retrait par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal implanté sur l'unité foncière voisine au plus près de l'alignement ;

Dans le secteur UAp :

2.1.7. Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

Dans toute la zone :

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

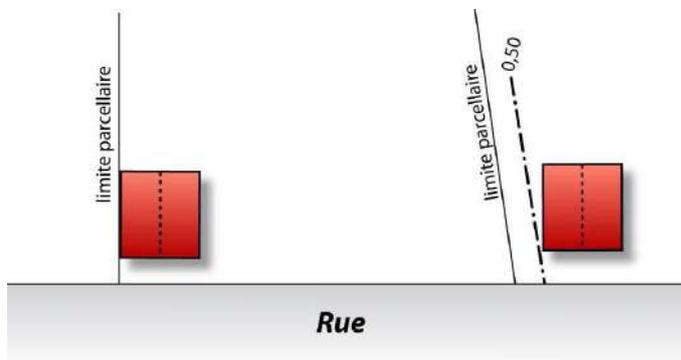
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2.3., aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.9. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.10. Au moins un point de la façade des constructions s'implantera :

- soit en respectant un recul minimum de 0,50 mètre ; ce recul est porté à 0,80 mètre dans le secteur UAp ;
- soit sur limite séparative ;



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

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2.3., aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm

Emprise au sol

2.1.12. Dans le secteur UAp,

- l'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLUi est limitée à 50 m² par unité foncière ;
- l'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 30 m² par unité foncière ;

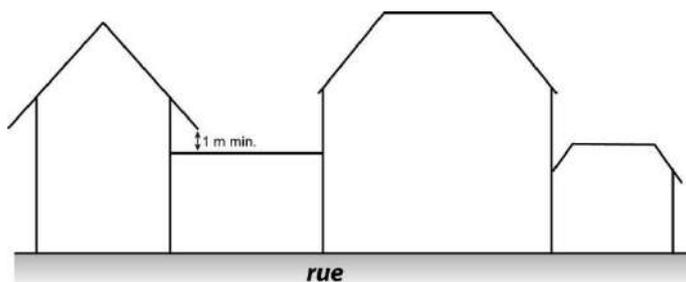
Hauteur des constructions

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

2.1.14. **Dans le secteur UAp,** la hauteur totale des constructions est limitée à 4 mètres ;

2.1.15. Dans le secteur UA1,

- la hauteur totale des constructions est limitée à
 - 18 mètres au sommet du plan de toiture ;
 - 12 mètres à l'égout de la toiture ;
- Lorsque la toiture est plate (inférieure ou égale à 10°), le sommet de l'acrotère devra se placer au moins un mètre en dessous du niveau de l'égout de la toiture de la construction voisine ;



2.1.16. Hors secteurs UAp et UA1 :

- la hauteur totale des constructions est limitée à
 - 12 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;
 - 7 mètres à l'égout de la toiture ;

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

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

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

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. La teinte des **murs des** façades est à choisir parmi les couleurs du nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. **Le nuancier n'est pas imposé pour les soubassements et murets, les menuiseries ou les huisseries ;**
- 2.2.2. Les façades en madriers ou rondins sont interdites ;
- 2.2.3. L'isolation par l'extérieure des constructions à pans de bois et des pierres de taille apparentes est interdite ;
- 2.2.4. Les balcons en saillie de la façade sont interdits au-dessus des espaces publics (voiries ou cours d'eau) ;
- 2.2.5. Pour les constructions neuves, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.6. Les matériaux de couverture ne devront pas être vernissés ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.7. **Dans le secteur UAp :**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres dont au maximum 0,80 mètre en mur plein ;

2.2.8. **Hors secteur UAp :**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont au maximum 1 mètre en mur plein ;

2.2.9. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant ;
- dans le cas du prolongement d'un mur plein existant et non conforme sur une parcelle voisine ; dans ce cas la clôture pourra conserver la même hauteur que le mur voisin ;

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

- 2.2.10. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.11. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

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

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.1. En application de la réglementation en vigueur, le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales pourra être demandé ;

Article 2.4.- **UA - STATIONNEMENT**

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Dans le secteur UAp, pour les constructions à destination d'habitation
- Au minimum, deux places de stationnement automobile par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière de la construction ou sur une unité foncière à proximité ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Article 3.2.- **UA** - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. Dans le secteur UAp, lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement		X	Elles ne sont pas admises dans le sous-secteur UB2.
↳ Hébergement		X	
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Hors sous-secteur UB2, uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

Dans le sous-secteur UB2, les locaux accessoires affectés à un usage de logement doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ;
- la surface de plancher représentera au maximum 90 m² par unité foncière ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

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

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

Article 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. **Dans toute la zone excepté le sous-secteur UB2 :**
- Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
 - La disposition de l'alinéa précédent ne s'applique pas si les façades sur rue des bâtiments voisins se situent à moins de 5 mètres de l'alignement ; dans ce cas, la façade du bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera sur cette unité foncière dans la bande formée par le prolongement des façades des bâtiments voisins existant sur les unités de foncières de part et d'autre, au plus près de l'alignement ;

2.1.4. **Dans le sous-secteur UB2 :**

- Les constructions s'implantent :
 - Lorsqu'elle existe, sur ou à l'arrière de la ligne de construction figurant sur le plan de zonage ;
 - En l'absence de ligne de construction sur le plan de zonage, à l'alignement des voies ;

2.1.5. Les constructions implantées de part et d'autre de la rue de la Concorde, devront respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD1062 ;

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

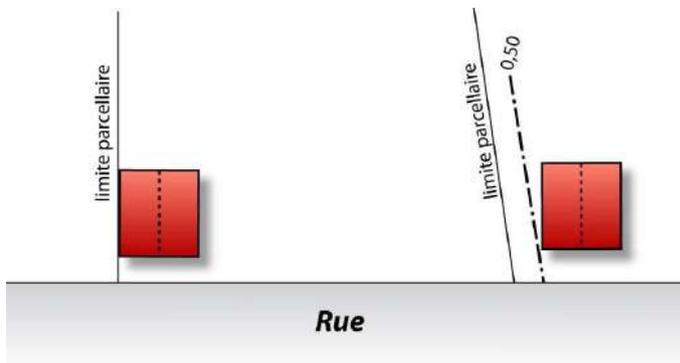
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.7. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.8. Au moins un point de la façade des constructions s'implantera :

- soit en respectant un recul minimum de 0,50 mètre ;
- soit sur limite séparative ;



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

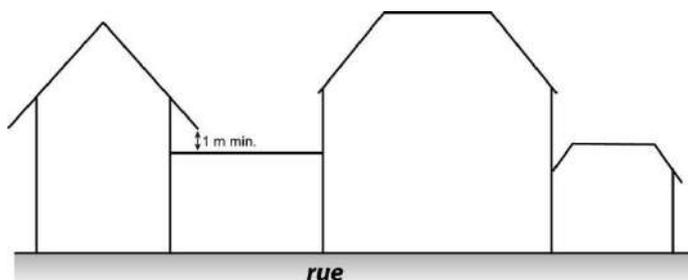
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Hauteur des constructions

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

2.1.11. **Dans le secteur UB1,**

- la hauteur totale des constructions est limitée à
 - 18 mètres au sommet du plan de toiture ;
 - 12 mètres à l'égout de la toiture ;
- Lorsque la toiture est plate (inférieure ou égale à 10°), le sommet de l'acrotère devra se placer au moins un mètre en dessous du niveau de l'égout de la toiture de la construction voisine ;



2.1.12. **Hors secteur UB1 :**

- la hauteur totale des constructions est limitée à
 - 12 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;
 - 7 mètres à l'égout de la toiture ;

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

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

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

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.1. La teinte des murs des façades est à choisir parmi les couleurs du nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. **Le nuancier n'est pas imposé pour les soubassements et murets, les menuiseries ou les huisseries ;**

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.2. Les matériaux de couverture ne devront pas être vernissés ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.3. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont au maximum 1 mètre en mur plein ;

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

- 2.2.4. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.5. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

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

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Excepté dans le sous-secteur UB2, au moins la moitié des espaces non bâtis de l'unité foncière doivent rester perméables aux eaux pluviales ;
- 2.3.2. Dans le sous-secteur UB2, au moins 10% des espaces non bâtis de l'unité foncière doivent rester perméables aux eaux pluviales ;

Article 2.4.- UB - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Excepté dans le sous-secteur UB2, les constructions à destination d'habitation :
- Pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
 - Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.4.3. Excepté dans le sous-secteur UB2, pour les constructions à destination de commerce et d'activité de service :
- 2 places par 50 m² de surface de vente jusqu'à 1 000 m² de surface de plancher ;
 - 1,5 place par 50 m² de surface de vente au-delà de 1 000 m² de surface de plancher ;

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 50 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. **Dans le secteur UBa**, lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE

Le règlement du secteur UE est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU*i* pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UE - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement		X	Uniquement dans le secteur UE1
• 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	Uniquement dans le secteur UE1
↳ Cinéma			
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone, affectés à un usage de logement doivent respecter les conditions suivantes :

- La surface de plancher est limitée à 90 m² ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- des piscines ;
- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

Section 2 - UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Article 2.2.- UE - STATIONNEMENT

- 2.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ

Le règlement du secteur UJ est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU*i* pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UJ - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UJ - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement		X	Uniquement si elles constituent une annexe à un bâtiment principal à destination de logement et présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m ²
↳ 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		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Nonobstant les interdictions ci-dessus, sont autorisés :

- les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions existantes ;
- l'extension, sans changement de destination, des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

Section 2 - UJ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Emprise au sol

- 2.1.2. L'emprise au sol cumulée des constructions implantées en zone UJ est limitée à 30 m² par unité foncière -;

Hauteur des constructions

- 2.1.3. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement -;
- 2.1.4. La hauteur totale des constructions est limitée à 3,50 mètres ;
- 2.1.5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- UJ - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont au maximum 1 mètre en mur plein ;

Article 2.3.- UJ - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Les espaces non construits ne seront pas imperméabilisés ;

Section 3 - UJ - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UJ - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.1.3. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UT

Le règlement du secteur UT est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUⁱ pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UT - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UT - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	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			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma	X		
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

La surface de plancher des locaux accessoires aux constructions admises dans la zone est limitée à :

- 150 m² pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 450 m² pour l'ensemble des équipements et locaux techniques ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- Les étangs ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les châssis et serres ;

Section 2 - UT - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UT - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.1. Les constructions s'implantent en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;

Emprise au sol

- 2.1.2. L'emprise au sol des constructions à destination d'hébergement hôtelier et de loisirs, à l'exception des locaux accessoires, est limitée à 30 m² par construction ;
- 2.1.3. L'emprise au sol cumulée des locaux accessoires aux constructions à destination d'hébergement hôtelier et de loisirs est limitée à :
- 150 m² pour un usage de logement ;
 - 450 m² pour les autres usages ;
- 2.1.4. L'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.6. La hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres ; cette hauteur est portée à 11 mètres pour les locaux accessoires à usage d'habitation ;
- 2.1.7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UT** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont au maximum 1 mètre en mur plein ;

Article 2.3.- **UT** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Les espaces non construits et non circulables ne seront pas imperméabilisés ;

Article 2.4.- **UT** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - UT - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UT - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.1.3. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Chapitre 6 - Dispositions applicables au secteur UX

Le règlement du secteur UX est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUⁱ pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UX - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UX - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière			
• Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	Dans le sous-secteur UX2, les constructions à destination commerciale, uniquement si elles sont liées à une activité de production implantée sur la même unité foncière.
↳ Restauration		X	Dans le sous-secteur UX2, uniquement si elles sont destinées à accueillir le personnel travaillant dans la zone.
↳ Commerce de gros			
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie			
↳ Entrepôt			
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1.1. Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone affectés à un usage de logement doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ;
- la surface de plancher représentera au maximum 30% de la surface de plancher de la construction à laquelle ils sont rattachés sans pouvoir dépasser 120 m² ;

1.1.2. **Dans le secteur UX1**, les constructions et installations admises doivent être liées à l'exploitation de la source CELTIC ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de :
- 10 mètres par rapport à l'alignement du chemin agricole le long de la RD1062 ;
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.4. En dehors des sous-secteurs UX1 et UX2, l'implantation à l'alignement est également admise ;
- 2.1.5. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.7. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimum de 4 mètres ;

Emprise au sol

- 2.1.8. Dans le sous-secteur UX2, l'emprise au sol des constructions à destination commerciale admises dans la zone représente au maximum 50% de l'emprise au sol totale des constructions de l'unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.10. La hauteur totale des constructions est limitée à 20 mètres ;
- 2.1.11. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UX** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.1. Les matériaux de couverture devront être de couleur sombre et non vernissés ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. Sauf impératif de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;

Article 2.3.- **UX** - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - UX - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **UX** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.3. Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- **UX** - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Titre III - Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AUZ

Le règlement du secteur 1AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU*i* pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

L'aménagement de chaque secteur est couvert par une OAP et les constructions qui s'y implantent doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

Section 1 - 1AUZ - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- 1AUZ - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. L'aménagement de chaque secteur et les constructions qui s'y implantent doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - 1AUZ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- 1AUZ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

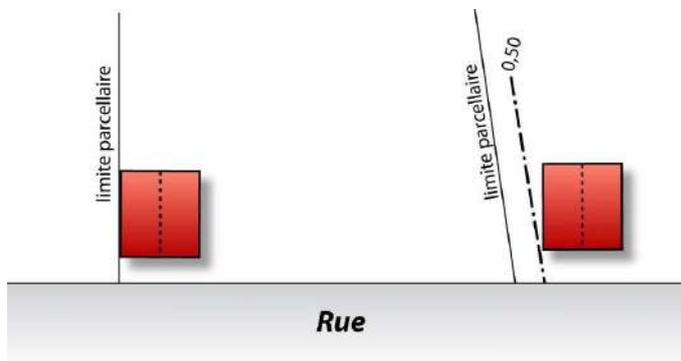
- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Au moins la moitié de la façade des bâtiments principaux implantés en première ligne doit respecter un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. Les autres constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.6. Au moins un point de la façade des constructions s'implantera :
- soit en respectant un recul minimum de 0,50 mètre ;
 - soit sur limite séparative ;



Hauteur des constructions

- 2.1.7. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement -;
- 2.1.8. La hauteur totale des constructions est limitée à
- 12 mètres au faîtage ;
 - 10 mètres au sommet de l'acrotère ;
 - 7 mètres à l'égout de la toiture ;
- 2.1.9. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)

Article 2.2.- **1AUZ** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. La teinte des **murs des** façades est à choisir parmi les couleurs du nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. **Le nuancier n'est pas imposé pour les soubassements et murets, les menuiseries ou les huisseries ;**

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.2. Les matériaux de couverture ne devront pas être vernissés ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.3. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont au maximum 1 mètre en mur plein ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.4. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.5. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3.- **1AUZ** - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Pour les constructions à destination d'habitation :
- Pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
 - Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.3.3. Pour les constructions à destination de commerce et d'activité de service :
- 2 places par 50 m² de surface de vente jusqu'à 1 000 m² de surface de plancher ;
 - 1,5 place par 50 m² de surface de vente au-delà de 1 000 m² de surface de placher ;

Section 3 - **1AUZ** - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **1AUZ** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 50 mètres, doivent être aménagées au moins dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **1AUZ** - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les lignes publiques et les branchements privés doivent être enterrés ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux doivent être séparatifs ;
3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 1AUE

Le règlement du secteur UE est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU*i* pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - 1AUE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- 1AUE - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	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			
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone affectés à un usage de logement doivent respecter les conditions suivantes :

- La surface de plancher est limitée à 90 m² ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- des piscines ;
- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

Section 2 - 1AUE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- 1AUE - STATIONNEMENT

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - 1AUE - Equipements et réseaux

Article 3.1.- 1AUE - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur 1AUX

Le règlement du secteur UX est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUⁱ pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - 1AUX - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- 1AUX - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière			
• Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros			
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie			
↳ Entrepôt			
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone affectés à un usage de logement doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ;
- la surface de plancher représentera au maximum 30% de la surface de plancher de la construction à laquelle ils sont rattachés sans pouvoir dépasser 120 m² ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - 1AUX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- 1AUX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.6. La hauteur totale des constructions est limitée à 14 mètres ;
- 2.1.7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **1AUX** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. Sauf impératif de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;

Article 2.3.- **1AUX** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obbligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.1. Les stockages extérieurs devront être masqués par une clôture pleine ou une haie périphérique ;

Article 2.4.- **1AUX** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - 1AUX - Equipements et réseaux

Article 3.1.- 1AUX - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 3.2.- 1AUX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux doivent être séparatifs ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur 2AU

Le règlement du secteur 2AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUⁱ pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - 2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- **2AU** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- 1.1.1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ou de la zone 2AUZ est destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction à vocation d'habitation ;
- 1.1.2. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUT est destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction à vocation touristique ou de loisirs ;

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.3. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :
 - des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.4. Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations du sol interdits :

- 1.1.5. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
 - de la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
 - de l'édification de clôtures ;
 - des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

Section 2 - 2AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- 2AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Toute construction doit être édifée en respectant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;

Section 3 - 2AU - Equipements et réseaux

Article 3.1.- 2AU - DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès direct sur une route départementale n'est autorisé ;

Titre IV - **Dispositions applicables aux zones Agricoles**

Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation "Aménagement des espaces agricoles".

Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- A - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;

1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
 - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Uniquement dans le secteur AC2 :

- une seule construction par terrain d'assiette à condition d'avoir une destination agricole ou d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les locaux accessoires à ces constructions ne sont pas autorisés ;

Uniquement dans le secteur AC1 :

- des constructions à destination agricole ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des locaux accessoires à ces constructions à destination agricole à condition d'être affectés à un usage ou une activité de type :
 - logement des personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
 - vente directe des produits de l'exploitation ;
 - hébergement hôtelier et touristique ;
- des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.3. Toutes les activités non spécifiées au préalable et non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

- 1.1.4. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
- des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - de l'édification de clôtures ;
 - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
 - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
 - des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Hors agglomération :
- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3^{ème} catégorie ;
- 2.1.4. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.5. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

- 2.1.6. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m² ;
- 2.1.7. **Dans les secteurs AC2**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 1 200 m² par unité foncière ;
- 2.1.8. **En dehors des secteurs AC1 et AC2**, l'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière -;

Hauteur des constructions

- 2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.10. **Dans les secteurs AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.11. **En dehors des secteurs AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.12. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.13. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.12., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- A - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.2. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituée de fils tendus ou d'un grillage sans mur bahut ;
- 2.2.3. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, la partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

Article 2.3.- A - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - A - Equipements et réseaux

Article 3.1.- A - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 3.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur ;

Titre V - **Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières**

Le règlement de la zone N est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUⁱ pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Section 1 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- N - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;
- 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions liées à la restauration ou la valorisation des châteaux à condition d'être implantées dans l'emprise du château ou à moins de 100 mètres de ses limites ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
 - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Uniquement dans le secteur NH :

- de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement ;
- de la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que l'annexe se situe à moins de 30 mètres du bâtiment principal à destination de logement ;

Uniquement dans le secteur NL :

- des constructions à destination d'équipements sportifs ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.3. Toutes les activités non spécifiées au préalable et non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

- 1.1.4. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
- de l'édification de clôtures ;
 - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
 - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
 - des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
 - de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être liées
 - à un équipement d'intérêt collectif ou un service public ;
 - à la restauration ou la valorisation des châteaux ;
 - des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

Section 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. A l'exception des secteurs NH et NL, toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Hors agglomération :
- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3^{ème} catégorie ;
- 2.1.4. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.5. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

- 2.1.6. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m² ;
- 2.1.7. L'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;
- 2.1.8. Dans le **secteur NL**, l'emprise au sol cumulée est limitée à 150 m² ;
- 2.1.9. Dans le **secteur NH** :
- Dans le secteur NH de la rue de la Chapelle, l'emprise au sol cumulée des extensions des constructions principales existant au moment de l'approbation du PLUi est limitée à 30% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 75 m² par unité foncière ;
 - Dans le sous-secteur NH1, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière ;
 - Dans les autres secteurs NH, l'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments à destination de logement existant au moment de l'approbation du PLUi est limitée à 50 m² par unité foncière ;
 - L'emprise au sol cumulée des annexes à un bâtiment à destination de logement est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.10. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.11. La hauteur totale des abris de pâture est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.12. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.13. Dans le **secteur NL**, la hauteur totale des constructions est limitée à 5 mètres ;
- 2.1.14. Dans le **secteur NH**, la hauteur totale des constructions principales à destination de logement est limitée à 8 mètres et celle de leurs annexes à 5 mètres ;
- 2.1.15. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.12., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- N - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.2. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituées d'un grillage sans mur bahut et surélevé à 20 cm minimum du terrain naturel ;
- 2.2.3. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, la partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

Article 2.3.- N - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - N - Equipements et réseaux

Article 3.1.- N - DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- N - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 3.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -



Règlement

Historique :

PLUi approuvé par DCC du 21/09/2020

Modification n°1 approuvée par DCC du 04/07/2022

Secteur d'OBERBRONN



MODIFICATION N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

A Niederbronn-les-Bains, le Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

M. ____, le Président

Accompagnement technique



atip
AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Bureaux d'études

OTE
INGÉNIERIE
— Construction & environnement

JCBA
Jean-Christophe BRUA
Architecte du Patrimoine
Architecte d.p.l.g.

acte2paysage



Siège social - Groupe OTE
 1 rue de la Lisière - BP 40110
 67403 Illkirch-Graffenstaden
 Tél : 03 88 67 55 55



22 rue Lafayette
 67100 STRASBOURG
 Tél : (03) 88 43 35 74



23 rue de Grendelbruch
 67210 OBERNAI
 Tél : (03) 88 95 07 52

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 21010252	Page :
A	21/09/2020	PLUi approuvé	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>				2/69
B	04/07/2022	Modification n°1	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>			URB1	
C	26/08/2025	Modification n°2	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>				
Document2									

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	26
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	32
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE	39
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ	42
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UT	45
Chapitre 6 - Dispositions applicables au secteur UX	49
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	53
Dispositions applicables au secteur 1AU	54
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	59
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	65

Titre I - **Dispositions générales**

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au secteur de la commune d'OBERBRONN dans le département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67340).

Restent cependant applicables les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme figurant dans le code de l'urbanisme.

De plus, les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (liste et cartographie en annexe du PLUi) affectant l'occupation du sol.

Section 2 - Division du territoire en zones

Le ban communal d'OBERBRONN, couvert par le présent **plan de secteur du PLUi de la communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains**, est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine :

- les secteurs déjà urbanisés ;
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA : centre ancien ;
 - UAa : secteur en assainissement autonome ;
- UB : développements récents ;
 - UBa : secteur en assainissement autonome ;
- UE : équipements publics ou d'intérêt général ;
- UJ : secteurs de jardins (fonds de parcelles)
- UX : secteurs d'activités (zones et sites industriels, artisanaux ou commerciaux et leurs extensions) ;
 - UX1 : secteur dans lequel la hauteur est limitée ;

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU : secteur de développement de l'habitat ;
- 2AU : secteur destiné au développement de l'habitat pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi ;

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- A : zone agricole inconstructible ;
- AC1 : exploitations agricoles et leurs extensions ;
- AC2 : zone de développement des exploitations agricoles ;

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N : zone naturelle inconstructible ;
- NE : centre équestre ;
- NH : constructions isolées ;

LES AUTRES PÉRIMÈTRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLUi en application du code de l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

Section 3 - Lexique

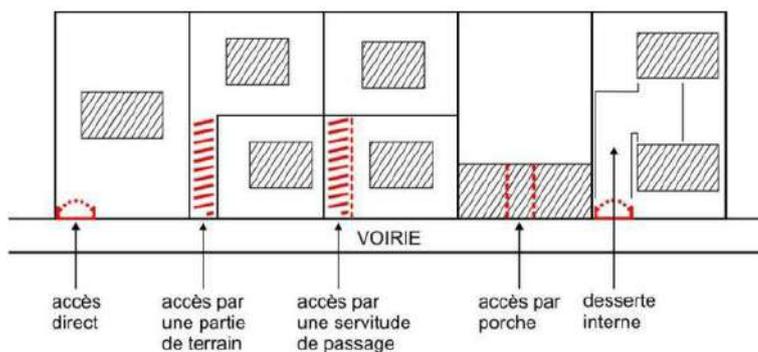
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire :

- de façade du terrain (portail), dit "accès direct",
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

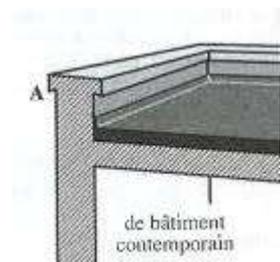
par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.

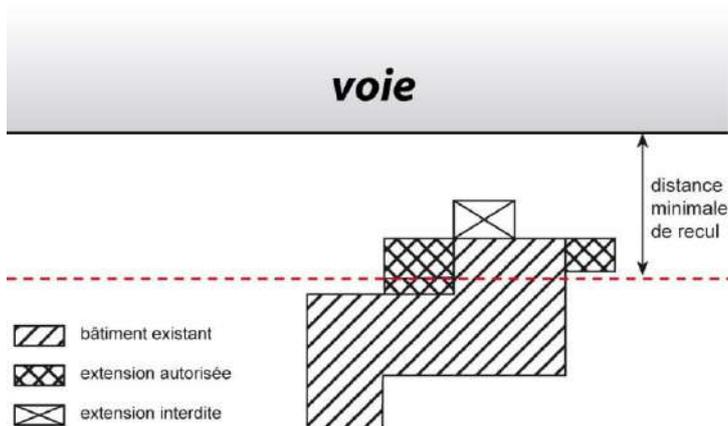


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

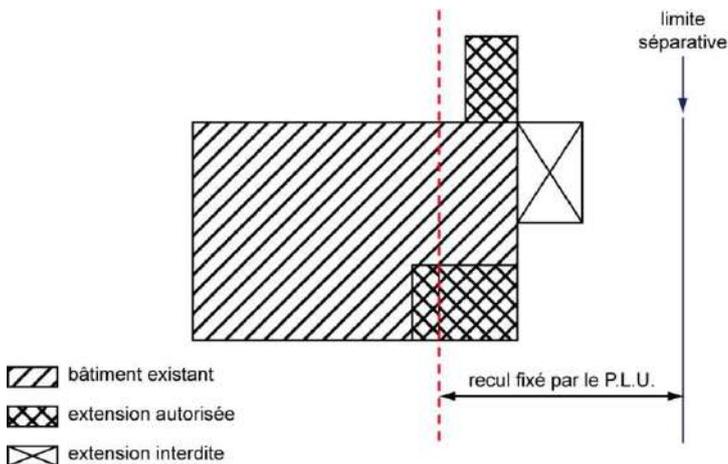
Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

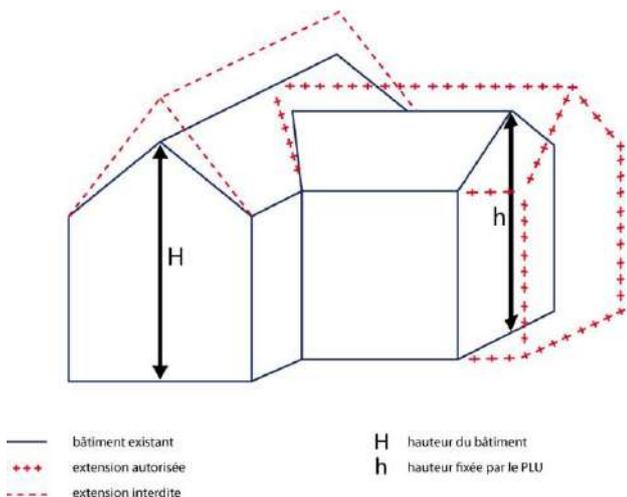
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie



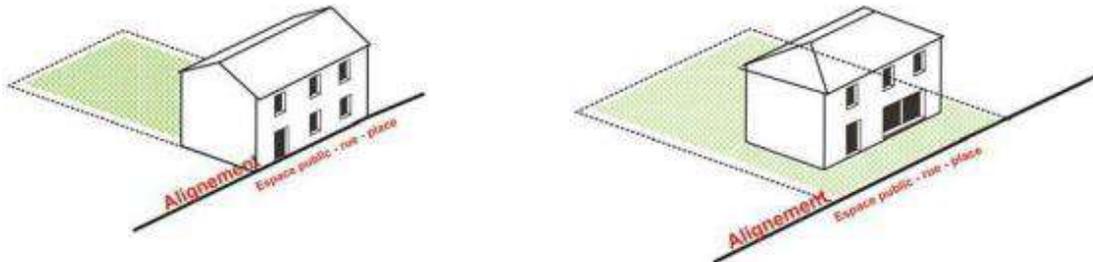
- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative



- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

AUVENT

(Source : 7^{ème} édition du Dicobat)

Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, au-dessus d'une baie, d'une boutique, etc.

BALCON

(Source : 7^{ème} édition du Dicobat)

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BATIMENT PRINCIPAL

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le terrain de camping destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le parc résidentiel de loisirs, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit plein ou à claire-voie.



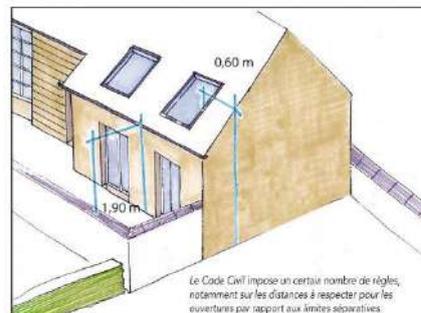
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

- au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

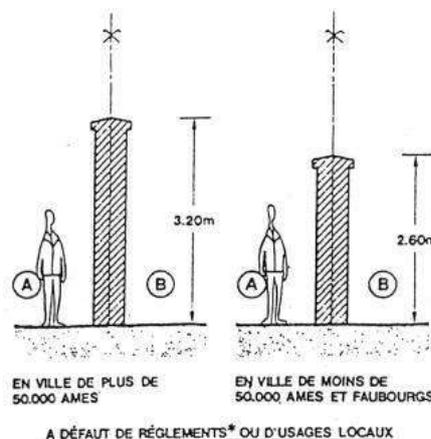


- aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

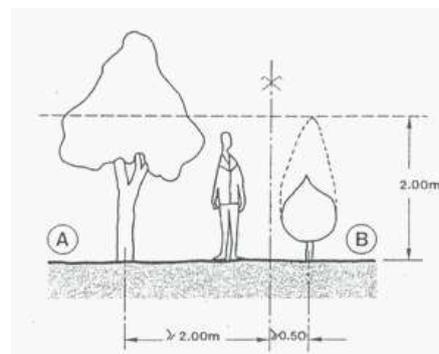
A défaut de réglementation particulière (caractéristiques des clôtures fixées par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment, ...

CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Exploitation agricole et forestière		
<ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole 	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
<ul style="list-style-type: none"> Exploitation forestière 	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation		
<ul style="list-style-type: none"> Logement 	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également :</p> <ul style="list-style-type: none"> les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ; les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement 	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>
Commerce et activité de service		
<ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail 	<p>Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...</p>
<ul style="list-style-type: none"> Restauration 	<p>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>	<p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros 	<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).</p>
<ul style="list-style-type: none"> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...</p>

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement hôtelier et touristique 	<p>Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme ; les villages et maisons familiales de vacances... <p>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Cinéma 	<p>Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</p>
<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p>		
<ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public</p>	<p>Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 	<p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle</p>	<p>Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.</p>

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
<ul style="list-style-type: none"> Salles d'art et de spectacles 	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
<ul style="list-style-type: none"> Equipements sportifs 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
<ul style="list-style-type: none"> Autres équipements recevant du public 	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
<ul style="list-style-type: none"> Industrie 	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
<ul style="list-style-type: none"> Entrepôt 	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<ul style="list-style-type: none"> Bureau 	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

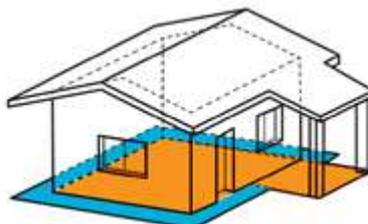
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition 	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

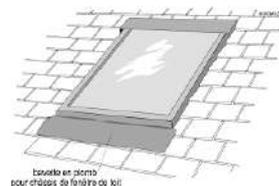
FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

FENETRE DE TOIT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Nom générique des ouvertures préfabriquées à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures (type Velux).



GABARIT

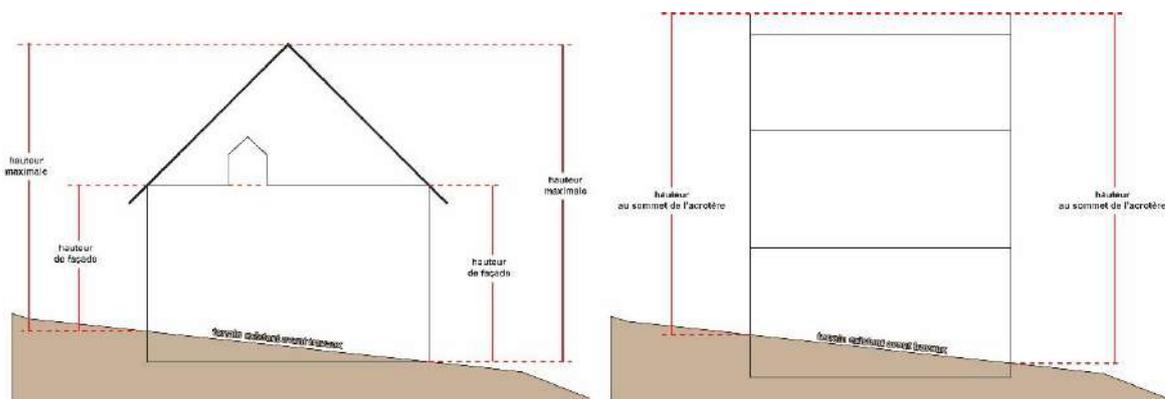
(Source : lexique national de l'urbanisme)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent en prenant en compte tout point de la construction le plus proche.

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.

Le recul par rapport aux voies s'applique par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

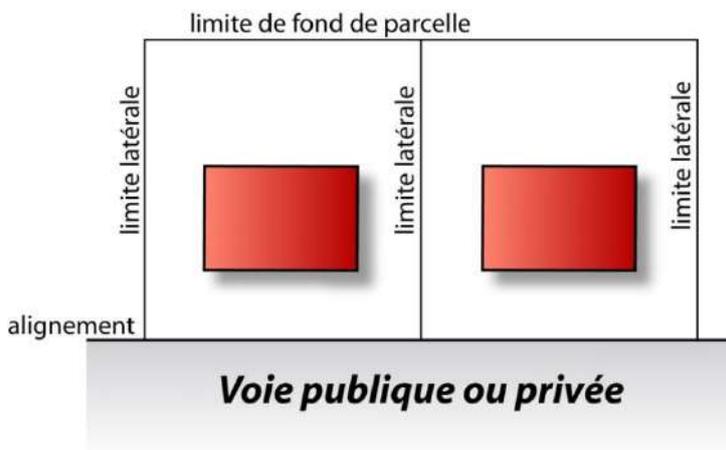
LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales ;
- les limites de fond de terrain.



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

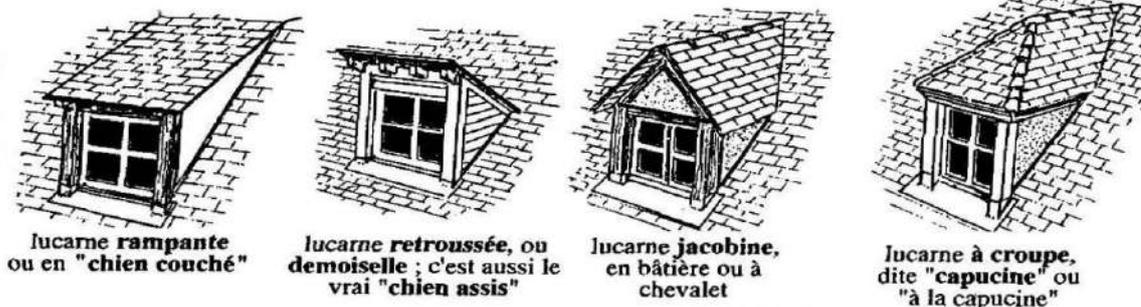
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce et d'un artisan, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel ou agricole, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

LUCARNE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Fenêtre construite dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux des combles. Une lucarne est en principe composée d'une devanture (la façade), encadrée par deux jambages ou jambages et par un linteau, de deux jouées (les faces latérales) et d'une couverture qui peut être à une, à deux ou à trois pentes.



Exemples de lucarnes

MUR DE SOUTÈNEMENT

(Source : réponse ministérielle n°13237 – JO du SENAT du 17 décembre 2015)

Un mur de soutènement a pour objet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur la propriété située en contrebas.

Il a pour vocation de retenir le terrain naturel et non pas les remblais.

PERGOLA

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couverture à claire-voie au-dessus d'une terrasse, ...

PERIMÈTRE DE RÉCIPROCITÉ

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

PIGNON

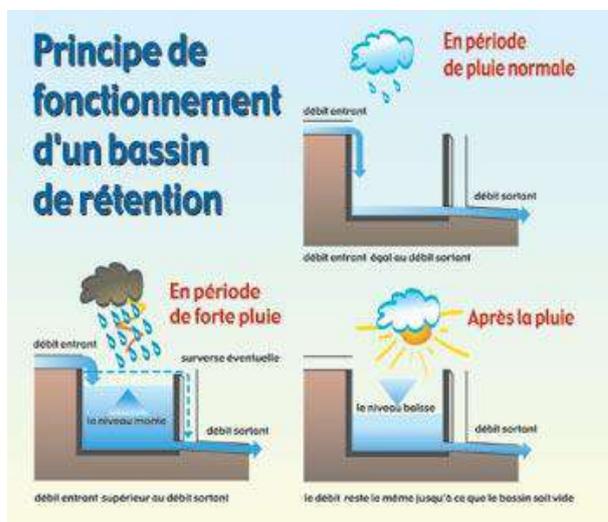
(Source : 7ème édition du Dicobat)

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.

A l'origine, le pignon ne désignait que la partie de mur triangulaire délimitée par les toitures ; cette partie est aujourd'hui nommée pointe de pignon.

RETENTION

Les ouvrages de rétention ne doivent pas être confondus avec les ouvrages de stockage des eaux pluviales. Les ouvrages de rétention sont destinés à contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'un site en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire.



REZ-DE-CHAUSSEE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

REZ-DE-VOIRIE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Le rez-de-voirie correspond au niveau de la chaussée ou d'une dalle destinée à la circulation de véhicules.

SURFACE DE PLANCHER

(Source : article R111-22 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE D'UNE CONSTRUCTION

Le terrain d'assiette d'une construction est constitué d'une ou plusieurs unités foncières contiguës sur lesquelles s'implante la construction.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Cette définition recouvre tous les types de voies quel que soit leur statut, public ou privé.

|

Titre II - **Dispositions applicables aux zones Urbaines**

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

Le règlement du secteur UA est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UA - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher des commerces est limitée à 500 m ² par unité foncière
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

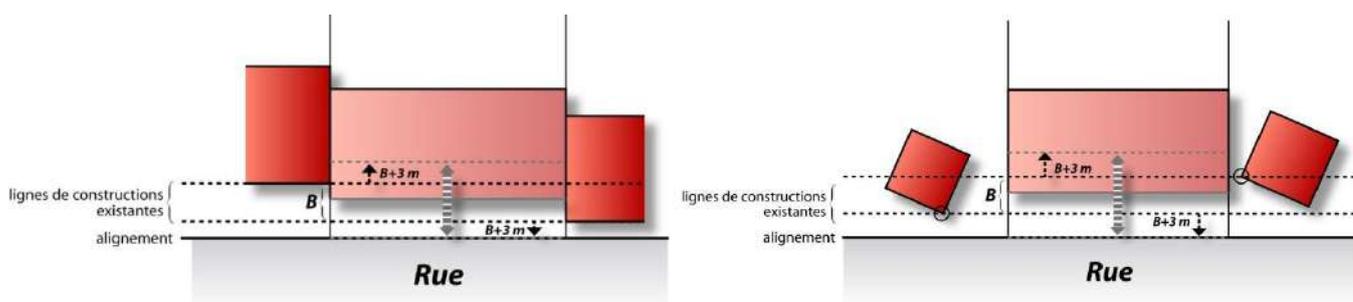
Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.2. Au moins un bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera sur cette unité foncière :
- dans la bande, majorée de 3 mètres, comprise entre les parallèles à l'alignement de la voie passant par le point le plus proche et le point le plus éloigné par rapport à cet alignement, des façades sur rue des bâtiments voisins existant sur les unités de foncières de part ou d'autre ;



- en l'absence de bâtiment sur les unités foncières de part et d'autre, en respectant un recul maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- 2.1.3. Les autres constructions s'implanteront dans le prolongement ou en retrait par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal implanté au plus près de l'alignement ;
- 2.1.4. Lorsque l'unité foncière se situe à l'angle de deux voies, les dispositions de l'alinéa 2.1.3. ne s'appliquent que par rapport à la voie principale ; par rapport aux autres voies, la construction s'implante dans le prolongement ou en retrait par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal implanté sur l'unité foncière voisine au plus près de l'alignement ;

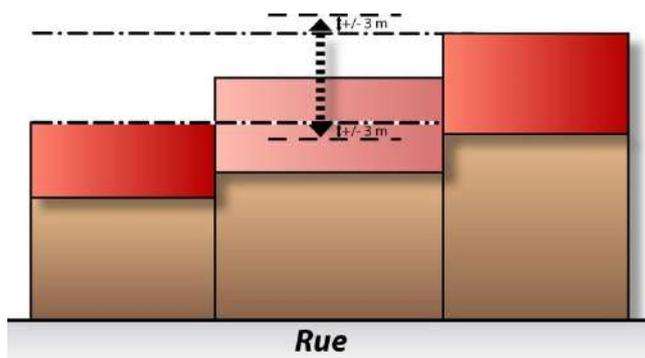
2.1.5. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2.2., aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Hauteur des constructions

2.1.6. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement;

2.1.7. La hauteur des bâtiments principaux s'inscrira entre la hauteur de la construction voisine la plus basse minorée de 3 mètres et la hauteur de la construction voisine la plus haute majorée de 3 mètres ;



2.1.8. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Article 2.2.- **UA** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.1. Les façades en madriers ou rondins sont interdites ;

2.2.2. L'isolation par l'extérieure des constructions à pans de bois et des pierres de taille apparentes est interdite ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.3. Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans et pignons, avec un faîtage parallèle au long côté de la construction ;
- 2.2.4. La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 40 et 50°. Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise au sol totale des constructions de chaque unité foncière ;
- 2.2.5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ;
- 2.2.6. A l'exception des vérandas et auvents, sur les bâtiments principaux à destination d'habitation, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles de couleur rouge ou rouge-nuancé ; l'implantation de panneaux ou tuiles solaires (thermiques ou photovoltaïques) est cependant admise en dérogation à cette disposition ;
- 2.2.7. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.8. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont au maximum 1 mètre en mur plein ;
- 2.2.9. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant ;
 - dans le cas du prolongement d'un mur plein existant et non conforme sur une parcelle voisine ; dans ce cas la clôture pourra conserver la même hauteur que le mur voisin ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.10. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.11. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3.- **UA** - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation :
- Pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.3.1. Pour les nouvelles constructions à destination de commerce et d'activité de service :
- Pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UA - DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- UA - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Excepté dans le secteur UAa, toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. Dans le secteur UAa, lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

Le règlement du secteur UB est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UB - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher des commerces est limitée à 500 m ² par unité foncière
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de**

- **6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau**
- **30 mètres par rapport aux lisières forestières ;**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- aux carports ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.5. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.6. Les constructions s'implanteront :

- soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ;
- soit sur limite séparative ;

2.1.7. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Hauteur des constructions

2.1.8. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.9. La hauteur totale des constructions est limitée à

- 12 mètres au faîtage ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

2.1.10. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UB** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.1. A l'exception des vérandas et auvents, sur les bâtiments principaux à destination d'habitation, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles de couleur rouge ou rouge-nuancé ; l'implantation de panneaux ou tuiles solaires (thermiques ou photovoltaïques) est cependant admise en dérogation à cette disposition ;
- 2.2.2. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une teinte de toiture non-conforme, une couleur identique à l'existant est autorisée ;
- 2.2.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.4. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont au maximum 1 mètre en mur plein ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.5. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.6. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3.- **UB** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions suivantes s'appliquent dans le secteur UB d'Oberbronn-Sud :

- 2.3.1. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires. Les eaux pluviales collectées ne seront dirigées qu'exceptionnellement vers le réseau public d'assainissement unitaire. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales consisteront prioritairement en l'infiltration dans le sol, l'utilisation des espaces extérieurs et la limitation de l'imperméabilisation en complément de l'une des solutions alternatives suivante ;
- 2.3.2. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée à 5 L/s/ha. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet ;
- 2.3.3. En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit fixée à 5 L/s/ha ;
- 2.3.4. Dans tous les cas, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet sollicitera préalablement l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur ;

Article 2.4.- **UB** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation :
- Pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.4.3. Pour les nouvelles constructions à destination de commerce et d'activité de service :
- Pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;

Section 3 - **UB** - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **UB** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 50 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.6. Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.7. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Excepté dans le sous-secteur UBa, toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. Dans le secteur UB d'Oberbronn-Sud, les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.6. Dans le secteur UBa, lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.7. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...) ;

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE

Le règlement du secteur UE est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UE - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	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			
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

Section 2 - UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Hors agglomération, tout bâtiment doit être édifié en respectant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Article 2.2.- UE - STATIONNEMENT

- 2.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UE - DESSERTÉ PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- UE - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ

Le règlement du secteur UJ est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UJ - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UJ - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			Uniquement si elles constituent une annexe à un bâtiment principal à destination de logement
↳ 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		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

Section 2 - UJ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

- 2.1.1. L'emprise au sol cumulée des constructions implantées en zone UJ est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.2. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. La hauteur totale des constructions est limitée à 3,50 mètres ;
- 2.1.4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- UJ - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont au maximum 1 mètre en mur plein ;

Article 2.3.- UJ - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Les espaces non construits ne seront pas imperméabilisés ;

Section 3 - UJ - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UJ - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.1.3. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UT

Le règlement du secteur UT est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UT - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UT - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma	X		
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone affectés à un usage de logement, de commerce, de service, de bureaux et de restauration doivent être regroupés dans un même volume bâti.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- Les étangs ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les châssis et serres ;

Section 2 - UT - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UT - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 30 mètres par rapport aux lisières forestières** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.6. La hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres ;
- 2.1.7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UT** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont au maximum 1 mètre en mur plein ;

Article 2.3.- **UT** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Les espaces non construits et non circulables ne seront pas imperméabilisés ;

Article 2.4.- **UT** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - UT - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UT - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.1.3. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Chapitre 6 - Dispositions applicables au secteur UX

Le règlement du secteur UX est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UX - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- **UX** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie			
↳ Entrepôt			
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone, affectés à un usage de logement doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ;
- la surface de plancher représentera au maximum 30% de la surface de plancher de la construction à laquelle ils sont rattachés sans pouvoir dépasser 120 m² ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.6. Dans le sous-secteur UX1, la hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UX** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. Sauf impératif de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;

Article 2.3.- **UX** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.1. Les stockages extérieurs devront être masqués par une clôture pleine ou une haie périphérique ;

Article 2.4.- **UX** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - UX - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UX - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.3. Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- UX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Titre III - **Dispositions applicables aux zones A Urbaniser**

Dispositions applicables au secteur 1AU

Le règlement du secteur 1AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

L'aménagement de chaque secteur est couvert par une OAP et les constructions qui s'y implantent doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

Section 1 - 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- 1AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie			Uniquement si elles constituent une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Le nu de la façade de toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.2. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux carports ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.3. Le nu de la façade des constructions s'implantera :
 - soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ;
 - soit sur limite séparative ;

Emprise au sol

- 2.1.4. L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 60% de la partie de l'unité foncière inscrite en zone 1AU ;

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.6. La hauteur totale des constructions est limitée à
 - 12 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
 - aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)

Article 2.2.- 1AU - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont au maximum 1 mètre en mur plein ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.2. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.3. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3.- 1AU - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Pour les constructions à destination d'habitation :
- Pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
 - Pour chaque logement, au minimum une place de stationnement automobile doit être aménagée à l'extérieur du volume bâti ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.3.3. Pour les constructions à destination de commerce et d'activité de service :
- Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, deux places de stationnement automobile doivent être aménagées ;

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

Article 3.1.- 1AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 50 mètres, doivent être aménagées au moins dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.6. Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.7. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **1AU - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les lignes publiques et les branchements privés doivent être enterrés ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux doivent être séparatifs ;
3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...) ;

Titre IV - **Dispositions applicables aux zones Agricoles**

Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation "Aménagement des espaces agricoles".

Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- A - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;
- 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
 - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Uniquement dans le secteur AC2 :

- une seule construction par terrain d'assiette à condition d'avoir une destination agricole ou d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les locaux accessoires à ces constructions ne sont pas autorisés ;

Uniquement dans le secteur AC1 :

- des constructions à destination agricole ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des locaux accessoires à ces constructions à destination agricole à condition d'être affectés à un usage ou une activité de type :
 - logement des personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
 - vente directe des produits de l'exploitation ;
 - hébergement hôtelier et touristique ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.3. Toutes les activités non spécifiées au préalable et non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

- 1.1.4. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
- des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - de l'édification de clôtures ;
 - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
 - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
 - des affouillements et exhaussements du sol qui sont liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
 - des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Hors agglomération :
- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3^{ème} catégorie ;
- 2.1.4. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.5. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

- 2.1.6. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m² ;
- 2.1.7. **Dans les secteurs AC2**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 1 200 m² par unité foncière ;
- 2.1.8. **En dehors des secteurs AC1 et AC2**, l'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.10. **Dans les secteurs AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.11. **En dehors des secteurs AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.12. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.13. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.12., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- A - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.2. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituées de fils tendus ou d'un grillage sans mur bahut ;
- 2.2.3. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, la partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

Article 2.3.- A - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - A - Equipements et réseaux

Article 3.1.- A - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 3.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur ;

Titre V - **Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières**

Le règlement de la zone N est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Section 1 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- N - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;
- 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des extensions et annexes des équipements d'intérêt collectif et services publics ouverts au public existants à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
 - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Uniquement dans le secteur NE :

- des constructions nécessaires à l'activité du centre équestre ;

Uniquement dans le secteur NH :

- de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement ;
- de la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que l'annexe se situe à moins de 30 mètres du bâtiment principal à destination de logement ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.3. Toutes les activités non spécifiées au préalable et non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

- 1.1.4. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
- de l'édification de clôtures ;
 - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
 - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
 - des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
 - des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

Section 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Hors agglomération :
- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3^{ème} catégorie ;
- 2.1.4. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.5. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

- 2.1.6. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m² ;
- 2.1.7. L'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;
- 2.1.8. Dans le **secteur NE**, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 200 m² ;
- 2.1.9. Dans le **secteur NH** :
- Dans le secteur NH du Breitenwasen, l'emprise au sol cumulée des extensions des constructions principales existant au moment de l'approbation du PLUi est limitée à 30% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 75 m² par unité foncière ;
 - Dans les autres secteurs NH, l'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments à destination de logement existant au moment de l'approbation du PLUi est limitée à 50 m² par unité foncière ;
 - L'emprise au sol cumulée des annexes à un bâtiment à destination de logement est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.10. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.11. La hauteur totale des abris de pâture est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.12. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.13. **Dans le secteur NE**, la hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.14. **Dans le secteur NH**, la hauteur totale des constructions principales à destination de logement est limitée à 8 mètres et celle de leurs annexes à 5 mètres ;
- 2.1.15. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.12., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **N** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.2. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituées de fils tendus ou d'un grillage sans mur bahut et surélevé à 20 cm minimum du terrain naturel ;
- 2.2.3. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, la partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

Article 2.3.- N - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - N - Equipements et réseaux

Article 3.1.- N - DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- N - DESSERTER PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 3.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -



Règlement

Historique :

PLUi approuvé par DCC du 21/09/2020

Modification n°1 approuvée par DCC du 04/07/2022

Secteur de REICHSHOFFEN



MODIFICATION N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

A Niederbronn-les-Bains, le Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

M. _____, le Président

Accompagnement technique



atip
AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Bureaux d'études



Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	26
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	32
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UC	41
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UD	50
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UE	57
Chapitre 6 - Dispositions applicables au secteur UJ	60
Chapitre 7 - Dispositions applicables au secteur UX	64
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	69
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU	70
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 1AUT	77
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur 1AUX	81
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur 2AU	85
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	87
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	93
ANNEXES	99
Normes de stationnement	100

Titre I- **Dispositions générales**

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au secteur de la commune de REICHSHOFFEN dans le département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67388).

Restent cependant applicables les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme figurant dans le code de l'urbanisme.

De plus, les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (liste et cartographie en annexe du PLU) affectant l'occupation du sol.

Section 2 - Division du territoire en zones

Le ban communal de REICHSHOFFEN, couvert par le présent **plan de secteur du PLUi de la communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains**, est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine :

- les secteurs déjà urbanisés ;
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA : ville historique (zone A de la ZPPAUP) ;
 - UAZ : zone périphérique à la ville historique – fossés et remparts (zone B de la ZPPAUP)
- UB : premiers développements autour de la ville historique ;
- UC : développements récents ;
 - UC1 : rue des chasseurs
 - UCt : secteur à vocation touristique ;
- UD : Nehwiller ;
 - UD1 : extensions récentes
- UE : équipements publics ou d'intérêt général ;
- UJ : secteurs de jardins (fond de parcelles)
- UX : secteurs d'activités (zones et sites industriels, artisanaux ou commerciaux et leurs extensions) ;
 - UX1 : zone à dominante commerciale ;
 - UX2 : zone dans laquelle des logements et hébergements liés aux activités sont admises ;

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU : secteur de développement de l'habitat ;
- 1AUT : secteur de développement à vocation touristique et de loisirs ;
- 1AUX : développement des zones d'activités ;
- 2AU/2AUE : secteurs destinés au développement de l'habitat/des équipements d'intérêt collectif et les services publics et pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU ;
- 2AUT : secteur destiné au développement d'activités ou d'hébergements touristiques pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU ;

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- A : zone agricole inconstructible ;
- AC1 : exploitations agricoles et leurs extensions ;
- AC2 : zone de développement des exploitations agricoles ;

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- N : zone naturelle inconstructible ;
- NH : constructions isolées ;
- NJ : jardins partagés ;
- NR : réserve naturelle ;
- NL : zone de loisirs ;
- NC : ancienne carrière à remblayer ;

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code de l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

Les éléments paysagers à protéger

Le code de l'urbanisme permet

- "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection "

ou

- "d'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".

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de zonage sous la forme d'éléments ponctuels ou de secteurs par ailleurs décrits dans le rapport de présentation. A Reichshoffen, les zones de vergers sont couvertes par ce type de protection.

Les espaces boisés classés

Le code de l'urbanisme permet de *"classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements"*.

Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Ils sont délimités sous la forme d'une trame superposée à des parties de la zone naturelle sur le plan de zonage. Les massifs forestiers sont protégés à ce titre.

Section 3 - Risques à prendre en compte sur le territoire communal

Risque d'inondation

Le territoire de la commune de Reichshoffen est concerné par le champ d'expansion des crues de la Moder et ses affluents.

Ce risque a fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation annexé au PLUi. Dans les zones concernées par le risque d'inondation figurant sur les plans du PPRi, outre le présent règlement, s'applique le règlement du PPRi

Section 4 - Lexique

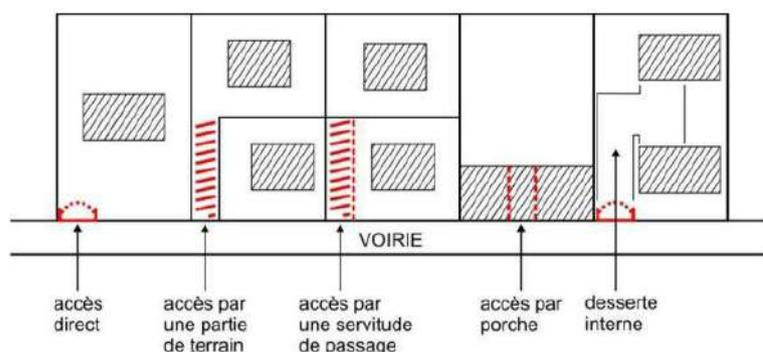
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire :

- de façade du terrain (portail), dit "accès direct",
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

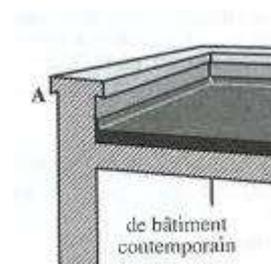
par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.

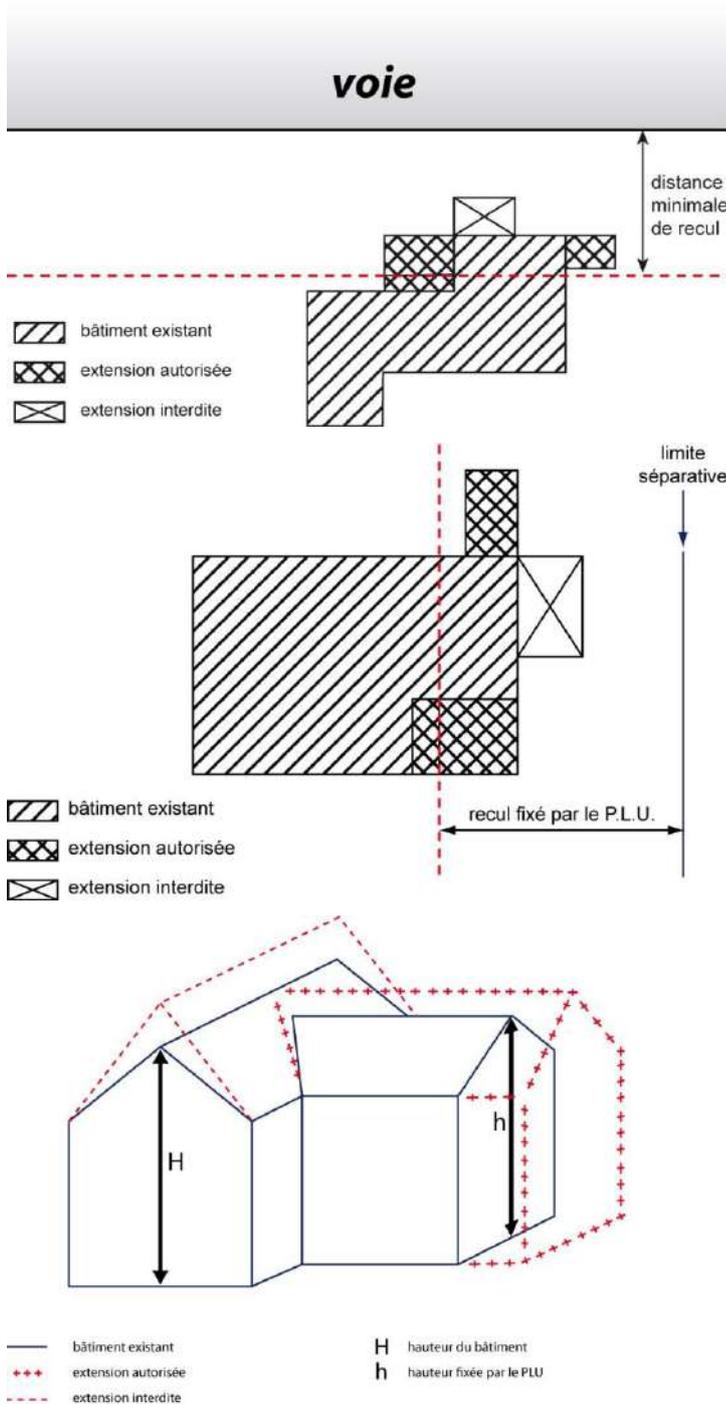


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



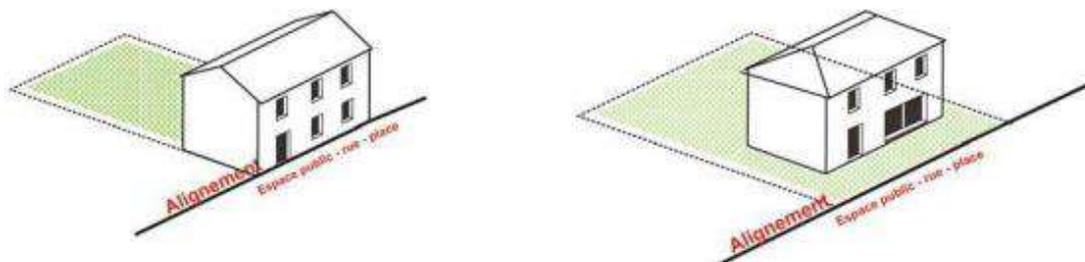
- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative

- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

AUVENT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, au-dessus d'une baie, d'une boutique, etc.

BALCON

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BATIMENT PRINCIPAL

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le terrain de camping destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le parc résidentiel de loisirs, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit plein ou à claire-voie.



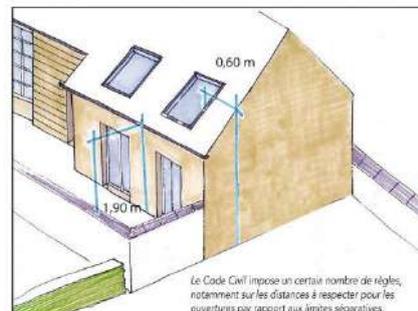
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

- au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

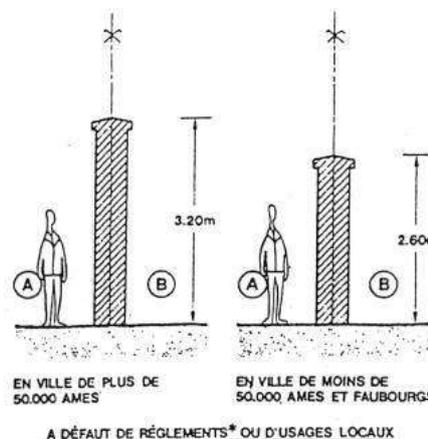


- aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

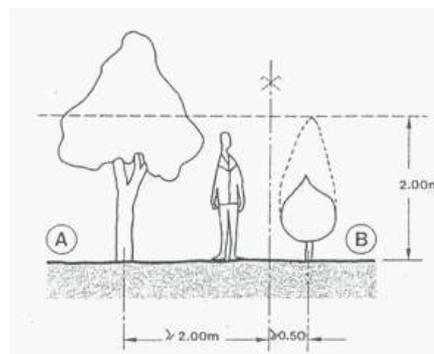
A défaut de réglementation particulière (caractéristiques des clôtures fixées par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment,

...

CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Exploitation agricole et forestière		
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole 	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière 	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation		
<ul style="list-style-type: none"> • Logement 	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ; • les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; • les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement 	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>
Commerce et activité de service		
<ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail 	<p>Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...</p>
<ul style="list-style-type: none"> Restauration 	<p>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>	<p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros 	<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).</p>
<ul style="list-style-type: none"> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...</p>

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement hôtelier et touristique 	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	<p>Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme ; les villages et maisons familiales de vacances... <p>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Cinéma 	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
<ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
<ul style="list-style-type: none"> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
<ul style="list-style-type: none"> Salles d'art et de spectacles 	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
<ul style="list-style-type: none"> Equipements sportifs 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'utilisateurs comme les piscines municipales, les gymnases, ...
<ul style="list-style-type: none"> Autres équipements recevant du public 	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
<ul style="list-style-type: none"> Industrie 	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
<ul style="list-style-type: none"> Entrepôt 	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<ul style="list-style-type: none"> Bureau 	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

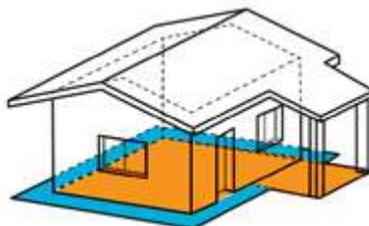
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition 	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

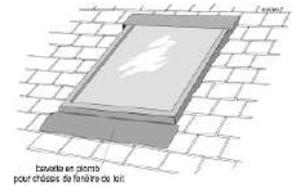
FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

FENETRE DE TOIT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Nom générique des ouvertures préfabriquées à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures (type Velux).



GABARIT

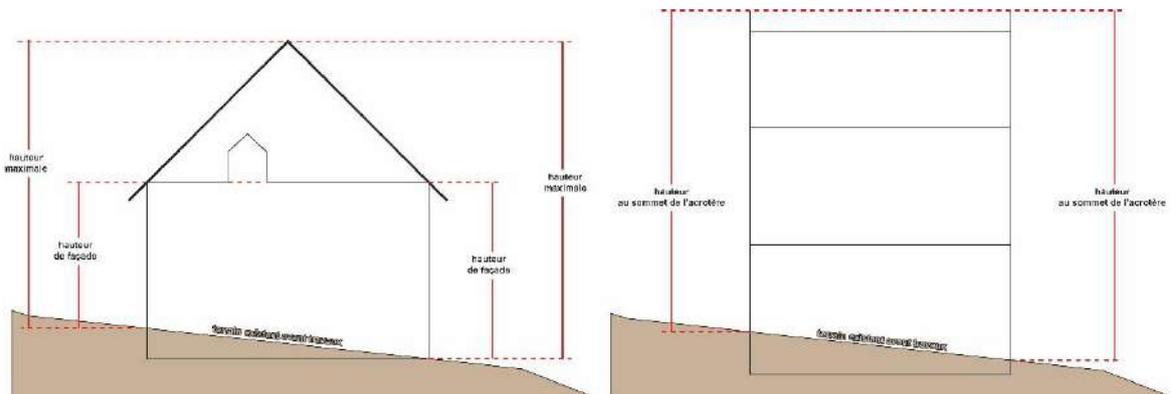
(Source : lexique national de l'urbanisme)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent en prenant en compte tout point de la construction le plus proche.

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.

Le recul par rapport aux voies s'applique par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

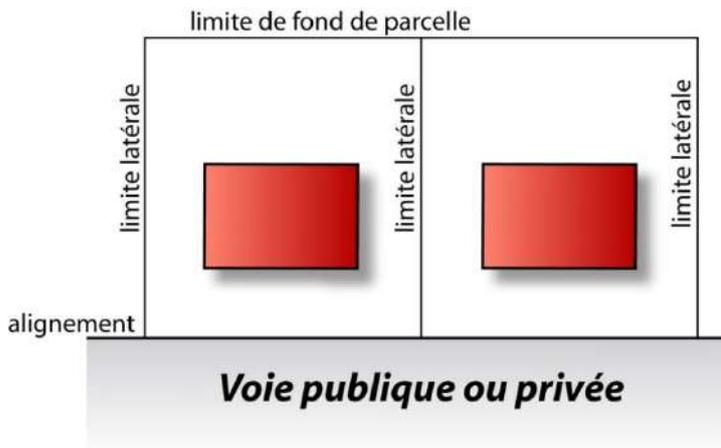
LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales ;
- les limites de fond de terrain.



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

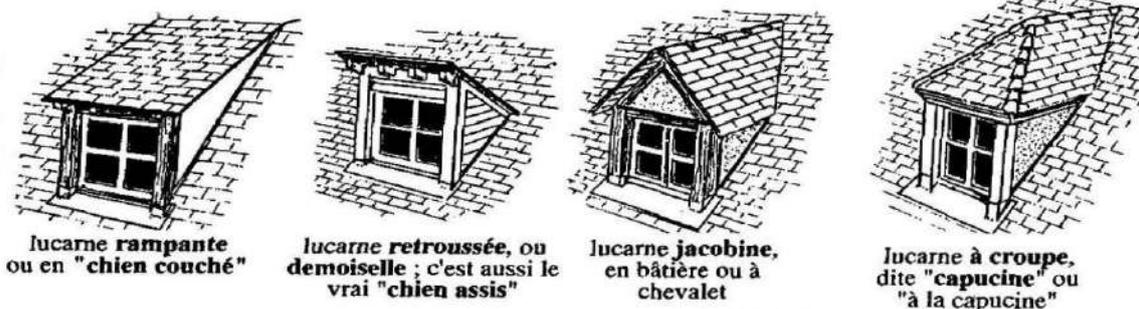
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce et d'un artisan, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel ou agricole, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

LUCARNE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Fenêtre construite dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux des combles. Une lucarne est en principe composée d'une devanture (la façade), encadrée par deux jambes ou jambages et par un linteau, de deux jouées (les faces latérales) et d'une couverture qui peut être à une, à deux ou à trois pentes.



Exemples de lucarnes

MUR DE SOUTÈNEMENT

(Source : réponse ministérielle n°13237 – JO du SENAT du 17 décembre 2015)

Un mur de soutènement a pour objet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur la propriété située en contrebas.

Il a pour vocation de retenir le terrain naturel et non pas les remblais.

PERGOLA

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couvrement à claire-voie au-dessus d'une terrasse, ...

PERIMÈTRE DE RÉCIPROCITÉ

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

PIGNON

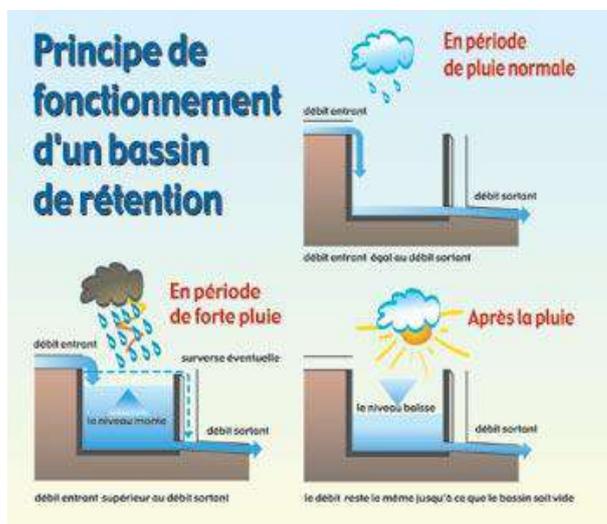
(Source : 7^{ème} édition du Dicobat)

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.

A l'origine, le pignon ne désignait que la partie de mur triangulaire délimitée par les toitures ; cette partie est aujourd'hui nommée pointe de pignon.

RETENTION

Les ouvrages de rétention ne doivent pas être confondus avec les ouvrages de stockage des eaux pluviales. Les ouvrages de rétention sont destinés à contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'un site en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire.



REZ-DE-CHAUSSEE

(Source : 7^{ème} édition du Dicobat)

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

REZ-DE-VOIRIE

(Source : 7^{ème} édition du Dicobat)

Le rez-de-voirie correspond au niveau de la chaussée ou d'une dalle destinée à la circulation de véhicules.

SURFACE DE PLANCHER

(Source : article R111-22 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE D'UNE CONSTRUCTION

Le terrain d'assiette d'une construction est constitué d'une ou plusieurs unités foncières contiguës sur lesquelles s'implante la construction.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Cette définition recouvre tous les types de voies quel que soit leur statut, public ou privé.

Titre II - **Dispositions applicables aux zones Urbaines**

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- UA : ville historique (zone A de la ZPPAUP) ;
 - UAz : zone périphérique à la ville historique – fossés et remparts (zone B de la ZPPAUP)
- UB : premiers développements autour de la ville historique ;
- UC : développements récents ;
 - UC1 : rue des chasseurs
 - UCt : secteur à vocation touristique ;
- UD : Nehwiller ;
 - UD1 : extensions récentes
- UE : équipements publics ou d'intérêt général ;
- UJ : secteurs de jardins (fond de parcelles)
- UX : secteurs d'activités (zones et sites industriels, artisanaux ou commerciaux et leurs extensions) ;
 - UX1 : zone à dominante commerciale ;
 - UX2 : zone dans laquelle des logements et hébergements liés aux activités sont admises

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

Le règlement du secteur UA est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- **UA** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.1. Dans le secteur UAz, toute nouvelle construction et tout changement de destination d'un bâtiment existant est interdit ; en revanche, l'extension des constructions existantes est autorisée à condition d'avoir une destination de logement, de bureau ou d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

1.1.2. Dans le reste de la zone :

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux ou déchets à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité de constructions à destination d'habitation et de ne pas induire un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 1,5 mètre, non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

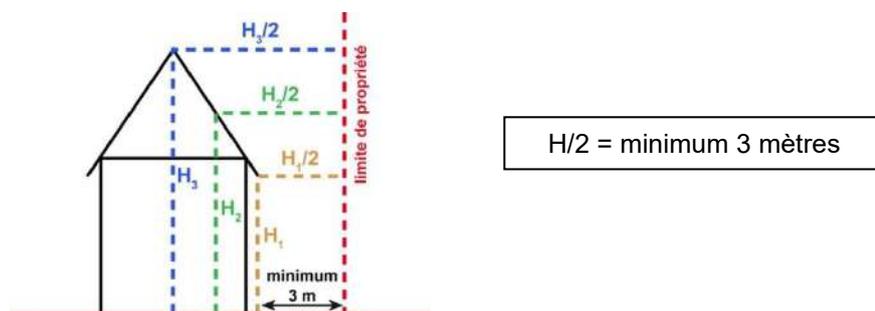
- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Sauf disposition particulière de la ZPPAUP, la construction s'implantera en respectant un recul supérieur ou égal au recul des façades des bâtiments voisins existant sur les unités de foncières de part et d'autre, au plus près de l'alignement ;
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.6. Sauf disposition particulière de la ZPPAUP, les constructions s'implanteront en respectant l'une des dispositions suivantes :
- une implantation à 0,80 mètre de la limite séparative ;
 - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ;



- une implantation sur limite séparative à condition de s'adosser à un bâtiment préexistant sur la propriété voisine et que la longueur de la nouvelle construction ne dépasse pas une fois et demi la longueur du bâtiment voisin auquel elle s'adosse ;
- 2.1.7. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Emprise au sol

- 2.1.8. L'emprise au sol des constructions est réglementée par la ZPPAUP ;

Hauteur des constructions

- 2.1.9. La hauteur des constructions est réglementée par la ZPPAUP.

Article 2.2.- **UA** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.1. Les caractéristiques architecturales des façades des constructions sont réglementées par la ZPPAUP.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.2. Les caractéristiques architecturales des toitures des constructions sont réglementées par la ZPPAUP.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.3. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres ;

2.2.4. Les caractéristiques architecturales des clôtures des constructions sont réglementées par la ZPPAUP.

Article 2.3.- **UA** - STATIONNEMENT

2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

2.3.2. Le nombre minimal de places de stationnement est déterminé conformément aux normes de stationnement annexées au présent règlement ;

Section 3 - **UA** - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **UA** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

3.1.2. La largeur de plate-forme des voies nouvelles doit être supérieure ou égale à 4 mètres ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;

3.1.4. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;

3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.6. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. A l'intérieur des unités foncières, les réseaux desservant les nouveaux bâtiments principaux doivent être enterrés ; en cas d'impossibilité technique immédiate, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer un enfouissement ultérieur ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

Le règlement du secteur UB est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UB - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • La transformation d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité de constructions à destination d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 1,5 mètre, non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

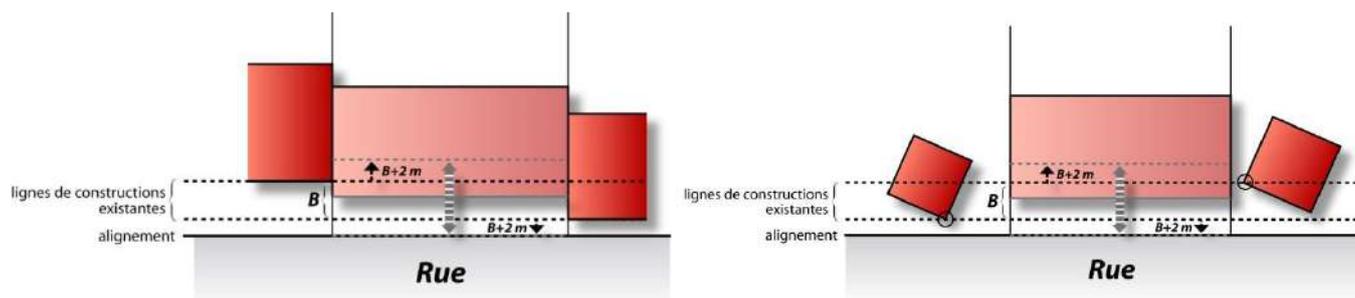
- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; ce recul est ramené à 6 mètres pour les annexes ;
- 2.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux fossés** ;
- 2.1.3. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 15 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire** ;
- 2.1.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions des précédents alinéas, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.5. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.6. Au moins un bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera sur cette unité foncière :

- dans la bande, majorée de 2 mètres, comprise entre les parallèles à l'alignement de la voie passant par le point le plus proche et le point le plus éloigné par rapport à cet alignement, des façades sur rue des bâtiments voisins existant sur les unités de foncières de part ou d'autre ;



- en l'absence de bâtiment sur les unités foncières de part et d'autre, en respectant un recul compris entre 2 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies des voies automobiles publiques ;

2.1.7. Les autres constructions s'implanteront dans le prolongement ou en retrait par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal implanté au plus près de l'alignement ;

2.1.8. Lorsque l'unité foncière se situe à l'angle de deux voies, les dispositions de l'alinéa 2.1.3. ne s'appliquent que par rapport à la voie principale ; par rapport aux autres voies, la construction s'implante dans le prolongement ou en retrait par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal implanté sur l'unité foncière voisine au plus près de l'alignement ;

2.1.9. Par rapport aux voies privées et aux voies réservées aux circulations douces, les constructions respectent un recul minimal de 1 mètre ;

2.1.10. Les terrains issus d'une division foncière et situés en seconde ligne sont constructibles à condition qu'une construction existe ou soit édifiée simultanément sur le terrain situé en première ligne ;

2.1.11. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

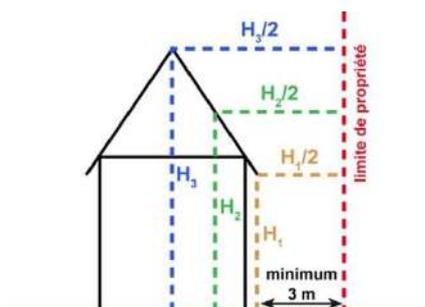
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.12. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.13. Les constructions s'implanteront en respectant l'une des dispositions suivantes :

- sur une limite séparative ou en respectant un recul de 0,80 mètre par rapport à une limite séparative ;
Dans ce cas la façade concernée :
 - soit est contiguë à une construction existante sur l'unité foncière voisine et la hauteur sur limite n'excède pas la hauteur sur limite de cette construction voisine ;
 - soit n'excède pas 7 mètres de longueur et la hauteur de la construction sur limite n'excède pas 2,80 mètres à l'égout de la toiture ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère ;L'implantation sur limite séparative ou avec un recul de 0,80 m n'est ouverte qu'une seule fois par unité foncière pour chacune de ces dispositions ;
- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ;



H/2 = minimum 3 mètres

2.1.14. Les piscines respectent un recul minimal de 3 mètres entre le bord du bassin (margelles et autres aménagements non compris) et la limite séparative ;

2.1.15. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Hauteur des constructions

- 2.1.16. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.17. La hauteur totale des constructions est limitée à
- 15 mètres au faîtage ;
 - 13 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.18. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...);
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UB** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié ;
- 2.2.2. La teinte des murs des façades est à choisir parmi les couleurs du nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Le nuancier n'est pas imposé pour les soubassements et murets, les menuiseries ou les huisseries ;
- 2.2.3. En cas d'isolation extérieure, le décroché du soubassement devra, s'il existe, être préservé ;
- 2.2.4. Les caissons extérieurs des volets roulants ne doivent pas être implantés en saillie de la façade ;
- 2.2.5. Les équipements techniques (pompe à chaleur, climatiseurs, ...) ne doivent pas être installés sur ou devant les façades sur rue ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.6. Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans et pignons ;
- 2.2.7. La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 45 et 52°. Une pente inférieure peut être admise sur au maximum 30% du bâtiment ;
- 2.2.8. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...);
- 2.2.9. A l'exception des vérandas et auvents, sur les bâtiments principaux à destination d'habitation, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ;
- 2.2.10. Par dérogation à l'alinéa précédent, l'implantation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée en toiture. La couleur des panneaux devra être cohérente avec la couleur des matériaux de couverture de la construction ;
- 2.2.11. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.12. La hauteur totale des clôtures est limitée :
- le long des voies ouvertes à la circulation automobile, à 1,50 mètre ;
 - sur les autres limites, à 2,00 mètres dont au maximum 0,80 m de mur plein ;
- 2.2.13. A l'alignement ou sur limite séparative, les murs de soutènement ne sont admis que s'il assure la retenue du terrain naturel ;
- 2.2.14. Si la clôture est implantée au-dessus d'un mur de soutènement, la hauteur totale (mur de soutènement + clôture) est limitée à 2,40 mètres ; il est possible de déroger à cette disposition en cas de contexte topographique ou architectural particulier ;
- 2.2.15. Le long des voies, les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m ;
- 2.2.16. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité aux sorties des unités foncières voisines ;
- 2.2.17. Le long des voies, les clôtures seront sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.18. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.19. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 1,20 mètre ; il peut être dérogé à cette disposition en cas de contexte topographique particulier ;
- 2.2.20. Les pentes des descentes de garage en sous-sol ne peuvent être supérieures à 15% ;
- 2.2.21. La hauteur hors-sol des sous-sols enterrés ne peut être supérieure à 1,20 m par rapport au terrain naturel ;

Article 2.3.- UB - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. 30% de la surface de l'unité foncière intégrée à la zone UB, non affectée à la construction doit rester perméable aux eaux pluviales ;

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.2. Les espaces plantés en pleine terre doivent représenter au moins 15% de la superficie de l'unité foncière ;
- 2.3.3. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale par tranche entière de 6 places de stationnement ;
- 2.3.4. L'espace compris entre le bâtiment et la voie sur laquelle il prend accès devra être traité en jardin ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.5. Tout projet doit assurer l'infiltration ou l'évapotranspiration des pluies au niveau de son terrain d'assiette.
- 2.3.6. Les solutions à mettre en œuvre sont les suivantes, par ordre de priorité :
- Préservation au maximum des sols en place, de la topographie et du fonctionnement naturel du site ;
 - Végétalisation maximale des espaces aménagés : maintien en pleine terre, stationnements végétalisés, ...
 - Revêtements perméables : voie d'accès, stationnements, cheminements, terrasses, cours, ...
 - Infiltration au plus près des surfaces aménagées, dans des solutions à ciel ouvert, de faible profondeur (< 1 m) et fondées sur la nature (espaces verts en creux, noues, jardins de pluies, espaces d'infiltration paysagers, ...)
 - Infiltration dans des tranchées ou massifs d'infiltration, de faible profondeur (< 1 m) et constitués de matériaux naturels (tranchées d'infiltration, chaussées à structure réservoir, ...)
 - Infiltration dans des ouvrages plus techniques.
- 2.3.7. En cas d'impossibilité d'infiltrer sur le terrain, le rejet vers le milieu naturel superficiel ou le réseau public d'assainissement peut cependant être admis sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau hydrographique ou du réseau d'assainissement ;

Dans ce cas, le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limité à 5 L/s/ha.
La rétention des eaux pluviales excédentaires doit être réalisée au sein de l'unité foncière et est à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération ;

Article 2.4.- UB - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Le nombre minimal de places de stationnement est déterminé conformément aux normes de stationnement annexées au présent règlement ;

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UB - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. La largeur de plate-forme des voies nouvelles doit être supérieure ou égale à 8 mètres ; cette largeur peut être réduite à 5 mètres pour les voies privées qui desservent moins de deux logements et dont la longueur n'excède pas 30 mètres ;
- 3.1.3. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 80 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.4. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.5. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.6. Pour chaque unité foncière, la largeur cumulée des accès automobiles est limitée à 5 mètres par tranche entamée de 30 mètres de limite parcellaire sur rue ;
- 3.1.7. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.8. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **UB** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. A l'intérieur des unités foncières, les réseaux desservant les nouveaux bâtiments principaux doivent être enterrés ; en cas d'impossibilité technique immédiate, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer un enfouissement ultérieur ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...) ;

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UC

Le règlement du secteur UC est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UC - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UC - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité de constructions à destination d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 1,5 mètre, non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- **A l'exception du secteur UCt**, l'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- **A l'exception du secteur UCt**, l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - UC - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- UC - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; ce recul est ramené à 6 mètres pour les annexes ;
- 2.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux fossés** ;
- 2.1.3. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 15 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire** ;
- 2.1.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions des précédents alinéas, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

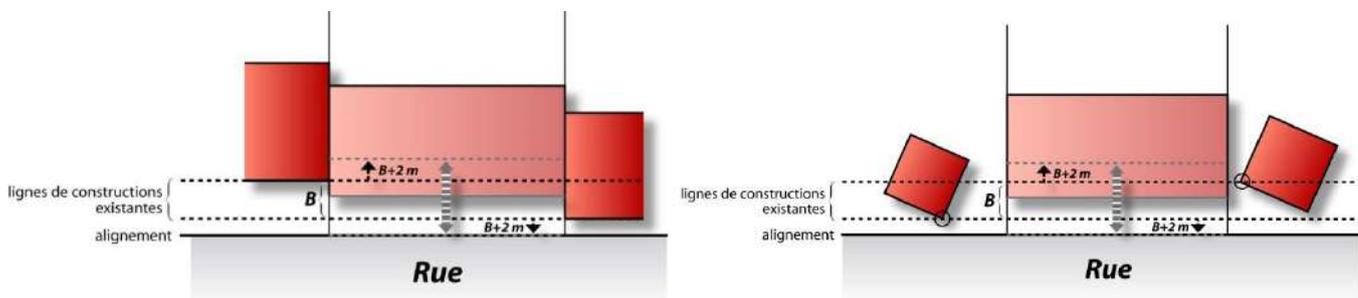
Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.5. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.6. Au moins un bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera sur cette unité foncière :

- si les façades des constructions voisines sont implantées à une distance inférieure ou égale à 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie :

dans la bande, majorée de 2 mètres, comprise entre les parallèles à l'alignement de la voie passant par le point le plus proche et le point le plus éloigné par rapport à cet alignement, des façades sur rue des bâtiments voisins existant sur les unités de foncières de part ou d'autre ;



- en l'absence de bâtiment sur les unités foncières de part et d'autre ou si les façades des constructions voisines sont implantées à une distance supérieure à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies, en respectant un recul compris entre 2 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles publiques ;

2.1.7. Les autres constructions respecteront un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

2.1.8. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
- aux constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui s'implanteront en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.9. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.10. Les constructions s'implanteront en respectant l'une des dispositions suivantes :

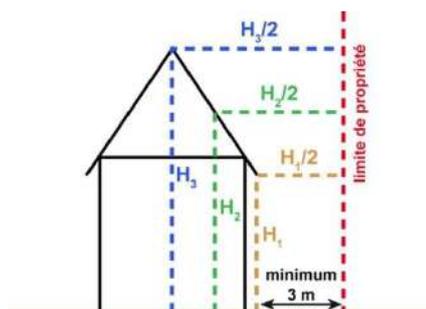
- sur une limite séparative ou en respectant un recul de 0,80 mètre par rapport à une limite séparative ;

Dans ce cas la façade concernée :

- soit est contigüe à une construction existante sur l'unité foncière voisine et la hauteur sur limite n'excède pas la hauteur sur limite de cette construction voisine ;
- soit n'excède pas 7 mètres de longueur (cette longueur est portée à 10 mètres **dans le sous-secteur UC1**) et la hauteur maximale de la façade sur limite n'excède pas 6 mètres pour les murs pignons et 2,80 mètres pour les murs gouttereaux ; dans ce dernier cas la pente de la toiture qui prend appui sur ce mur est limitée à 45° ;

L'implantation sur limite séparative ou avec un recul de 0,80 m n'est ouverte qu'une seule fois par unité foncière pour chacune de ces dispositions ;

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ;



$H/2 = \text{minimum } 3 \text{ mètres}$

2.1.11. Par exception à l'alinéa précédent, un recul minimal de 0,80 mètre doit être respecté par rapport à la limite séparative si le terrain voisin n'est constitué que d'un accès ;

2.1.12. Les piscines respectent un recul minimal de 3 mètres entre le bord du bassin (margelles et autres aménagements non compris) et la limite séparative ;

2.1.13. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Hauteur des constructions

- 2.1.14. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.15. La hauteur totale des constructions est limitée à
- 12 mètres au faîtage ;
 - 10 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.16. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...);
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UC** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié ;
- 2.2.2. La teinte des murs des façades est à choisir parmi les couleurs du nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Le nuancier n'est pas imposé pour les soubassements et murets, les menuiseries ou les huisseries ;
- 2.2.3. Les caissons extérieurs des volets roulants ne doivent pas être implantés en saillie de la façade ;
- 2.2.4. Les équipements techniques (pompe à chaleur, climatiseurs, ...) ne doivent pas être installés sur ou devant les façades sur rue ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.5. La pente des toitures des constructions sera soit
- supérieure ou égale à 30° ;
 - inférieure ou égale à 10° ;
- 2.2.6. Pour les bâtiments présentant une toiture en pente, une pente inférieure à 30° peut être admise sur au maximum 30% du bâtiment ;
- 2.2.7. A l'exception des vérandas et auvents, sur les bâtiments principaux à destination d'habitation, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ;
- 2.2.8. Par dérogation à l'alinéa précédent, l'implantation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée en toiture. La couleur des panneaux devra être cohérente avec la couleur des matériaux de couverture de la construction ;
- 2.2.9. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.10. La hauteur totale des clôtures est limitée :
- le long des voies ouvertes à la circulation automobile, à 1,50 mètre ;
 - sur les autres limites, à 2,00 mètres dont au maximum 0,80 m de mur plein ;
- 2.2.11. Si la clôture est implantée au-dessus d'un mur de soutènement, la hauteur totale (mur de soutènement + garde-corps) est limitée à 2,40 mètres ; il est possible de déroger à cette disposition en cas de contexte topographique ou architectural particulier ;
- 2.2.12. Le long des voies, les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 m ;
- 2.2.13. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité aux sorties des unités foncières voisines ;
- 2.2.14. Le long des voies, les clôtures seront sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.15. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.16. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 1,20 mètre ; il peut être dérogé à cette disposition en cas de contexte topographique particulier ;
- 2.2.17. Les pentes des descentes de garage en sous-sol ne peuvent être supérieures à 15% ;
- 2.2.18. La hauteur hors-sol des sous-sols enterrés ne peut être supérieure à 1,20 m par rapport au terrain naturel ;

Article 2.3.- UC - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. 30% de la surface de l'unité foncière intégrée à la zone UC, non affectée à la construction doit rester perméable aux eaux pluviales ;

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.2. Les espaces plantés en pleine terre doivent représentés au moins 20% de la superficie de l'unité foncière ;
- 2.3.3. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale par tranche entière de 6 places de stationnement ;
- 2.3.4. L'espace compris entre le bâtiment et la voie sur laquelle il prend accès devra être traité en jardin ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

2.3.5. Tout projet doit assurer l'infiltration ou l'évapotranspiration des pluies au niveau de son terrain d'assiette.

2.3.6. Les solutions à mettre en œuvre sont les suivantes, par ordre de priorité :

- Préservation au maximum des sols en place, de la topographie et du fonctionnement naturel du site ;
- Végétalisation maximale des espaces aménagés : maintien en pleine terre, stationnements végétalisés, ...
- Revêtements perméables : voie d'accès, stationnements, cheminements, terrasses, cours, ...
- Infiltration au plus près des surfaces aménagées, dans des solutions à ciel ouvert, de faible profondeur (< 1 m) et fondées sur la nature (espaces verts en creux, noues, jardins de pluies, espaces d'infiltration paysagers, ...) ;
- Infiltration dans des tranchées ou massifs d'infiltration, de faible profondeur (< 1 m) et constitués de matériaux naturels (tranchées d'infiltration, chaussées à structure réservoir, ...) ;
- Infiltration dans des ouvrages plus techniques.

2.3.7. En cas d'impossibilité d'infiltrer sur le terrain, le rejet vers le milieu naturel superficiel ou le réseau public d'assainissement peut cependant être admis sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau hydrographique ou du réseau d'assainissement ;

Dans ce cas, le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limité à 5 L/s/ha ;
La rétention des eaux pluviales excédentaires doit être réalisée au sein de l'unité foncière et est à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération ;

Article 2.4.- UC - STATIONNEMENT

2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

2.4.2. Le nombre minimal de places de stationnement est déterminé conformément aux normes de stationnement annexées au présent règlement ;

Section 3 - UC - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UC - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

3.1.2. La largeur de plate-forme des voies nouvelles doit être supérieure ou égale à 8 mètres ; cette largeur peut être réduite à 5 mètres pour les voies privées qui desservent moins de deux logements et dont la longueur n'excède pas 30 mètres ;

3.1.3. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 80 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.4. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.5. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.6. Pour chaque unité foncière, la largeur cumulée des accès automobiles est limitée à 5 mètres par tranche entamée de 30 mètres de limite parcellaire sur rue ;
- 3.1.7. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.8. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- UC - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. A l'intérieur des unités foncières, les réseaux desservant les nouveaux bâtiments principaux doivent être enterrés ; en cas d'impossibilité technique immédiate, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer un enfouissement ultérieur ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...) ;

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UD

Le règlement du secteur UD est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UD - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UD - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante
↳ Exploitation forestière		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation forestière existante
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher des commerces est limitée à 500 m ² par unité foncière
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité de constructions à destination d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - UD - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- UD - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux fossés** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

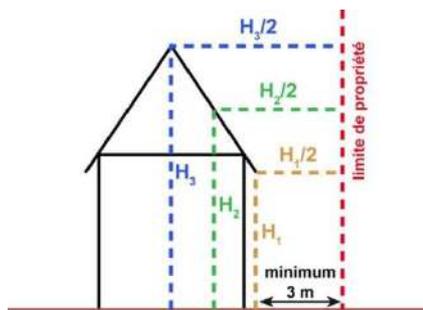
Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. **Excepté dans le secteur UD1**, un bâtiment principal doit respecter un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. **Dans le secteur UD1**, un bâtiment principal doit respecter un recul compris entre 2 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.5. Les autres constructions s'implanteront dans le prolongement ou en retrait par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal implanté au plus près de l'alignement ;
- 2.1.6. Par rapport aux voies privées et aux voies réservées aux circulations douces, les constructions respectent un recul minimal de 1 mètre ;
- 2.1.7. Les terrains issus d'une division foncière et situés en seconde ligne sont constructibles à condition qu'une construction existe ou soit édifiée simultanément sur le terrain situé en première ligne ;
- 2.1.8. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.9. Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant l'une des dispositions suivantes :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ;



$H/2 = \text{minimum } 3 \text{ mètres}$

- sur une limite séparative ;
 Dans ce cas la façade concernée :
 - soit est contigüe à une construction existante sur l'unité foncière voisine ;
 - soit n'excède pas 7 mètres de longueur et la hauteur de la construction sur limite n'excède pas 3,00 mètres et dans le cas d'un mur gouttereau, la pente de la toiture qui prend appui sur ce mur est limitée à 45° ;
- en respectant un recul de 0,80 mètre par rapport à une limite séparative ;
 Dans ce cas la façade concernée :
 - soit est contigüe à une construction existante sur l'unité foncière voisine ;
 - soit n'excède pas 10 mètres de longueur et la hauteur maximale de la façade sur limite n'excède pas 6 mètres pour les murs pignons et 2,80 mètres pour les murs gouttereaux ; dans ce dernier cas la pente de la toiture qui prend appui sur ce mur est limitée à 45° ;

2.1.10. Les piscines respectent un recul minimal de 3 mètres entre le bord du bassin (margelles et autres aménagements non compris) et la limite séparative ;

2.1.11. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Hauteur des constructions

- 2.1.12. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.13. La hauteur totale des constructions est limitée à
- 12 mètres au faîtage ;
 - 10 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.14. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...);
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UD** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié ;
- 2.2.2. La teinte des murs des façades est à choisir parmi les couleurs du nuancier du Massif boisé élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Le nuancier n'est pas imposé pour les soubassements et murets, les menuiseries ou les huisseries ;
- 2.2.3. Les caissons extérieurs des volets roulants ne doivent pas être implantés en saillie de la façade ;
- 2.2.4. Les équipements techniques (pompe à chaleur, climatiseurs, ...) ne doivent pas être installés sur ou devant les façades sur rue ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.5. La pente des toitures des bâtiments principaux à destination d'habitation sera supérieure ou égale à 40°. Une pente inférieure peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise du bâtiment ;
- 2.2.6. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...);
- 2.2.7. A l'exception des vérandas et auvents, sur les bâtiments principaux à destination d'habitation, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ;
- 2.2.8. Par dérogation à l'alinéa précédent, l'implantation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée en toiture. La couleur des panneaux devra être cohérente avec la couleur des matériaux de couverture de la construction ;
- 2.2.9. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.10. La hauteur totale des clôtures est limitée :
- le long des voies ouvertes à la circulation automobile, à 1,50 mètre ;
 - sur les autres limites, à 2,00 mètres dont au maximum 0,80 m de mur plein ;
- 2.2.11. Si la clôture est implantée au-dessus d'un mur de soutènement, la hauteur totale (mur de soutènement + garde-corps) est limitée à 2,40 mètres ; il est possible de déroger à cette disposition en cas de contexte topographique ou architectural particulier ;
- 2.2.12. Le long des voies, les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 m ;
- 2.2.13. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité aux sorties des unités foncières voisines ;
- 2.2.14. Le long des voies, les clôtures seront sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.15. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.16. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 1,20 mètre ; il peut être dérogé à cette disposition en cas de contexte topographique particulier ;

Article 2.3.- UD - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Le nombre minimal de places de stationnement est déterminé conformément aux normes de stationnement annexées au présent règlement ;

Section 3 - UD - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UD - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. La largeur de plate-forme des voies nouvelles doit être supérieure ou égale à 8 mètres ; cette largeur peut être réduite à 5 mètres pour les voies privées qui desservent moins de deux logements et dont la longueur n'excède pas 30 mètres ;
- 3.1.3. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 80 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.4. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.5. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.6. Pour chaque unité foncière, la largeur cumulée des accès automobiles est limitée à 5 mètres par tranche entamée de 30 mètres de limite parcellaire sur rue ;
- 3.1.7. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.8. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **UD** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. A l'intérieur des unités foncières, les réseaux desservant les nouveaux bâtiments principaux doivent être enterrés ; en cas d'impossibilité technique immédiate, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer un enfouissement ultérieur ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...) ;

Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UE

Le règlement du secteur UE est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UE - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- des piscines ;
- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

Section 2 - UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; ce recul est ramené à 6 mètres pour les annexes ;
- 2.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux fossés** ;
- 2.1.3. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 15 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire** ;
- 2.1.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions des précédents alinéas, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Article 2.2.- UE - STATIONNEMENT

- 2.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Chapitre 6 - Dispositions applicables au secteur UJ

Le règlement du secteur UJ est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UJ - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UJ - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement		X	Uniquement si elles constituent une annexe à un bâtiment principal à destination de logement et à un usage d'abri de jardin
↳ 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		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

Section 2 - UJ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

- 2.1.1. L'emprise au sol des constructions à destination de logement implantées en zone UJ est limitée à 10 m² par unité foncière ;
- 2.1.2. L'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.3. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.4. La hauteur totale des constructions est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- UJ - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres ;

Article 2.3.- UJ - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Les espaces non construits ne seront pas imperméabilisés ;

Section 3 - UJ - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UJ - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.1.3. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Chapitre 7 - Dispositions applicables au secteur UX

Le règlement du secteur UX est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UX - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UX - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière			
• Habitation			
↳ Logement		X	Uniquement dans le sous-secteur UX2 et à condition d'avoir un lien avec une activité industrielle implantée à proximité
↳ Hébergement		X	
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	Les constructions à seule destination commerciale ne sont admises que dans le sous-secteur UX1
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros			
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique		X	Uniquement dans le sous-secteur UX2
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie			
↳ Entrepôt			
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone, affectés à un usage de logement doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ;
- la surface de plancher représentera au maximum 30% de la surface de plancher de la construction à laquelle ils sont rattachés sans pouvoir dépasser 120 m² ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

Dans le sous-secteur UX2, les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité de constructions à destination d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ;
- 2.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux fossés** ;
- 2.1.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions des précédents alinéas, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.4. Toute construction doit respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.5. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. Par rapport aux limites séparatives avec des unités foncières inscrites dans des zones UB ou UC, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres ;

Hauteur des constructions

- 2.1.7. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.8. **Excepté dans le sous-secteur UX1**, la hauteur totale des constructions est limitée à 20 mètres ;
- 2.1.9. **Dans le sous-secteur UX1**, la hauteur totale des constructions est limitée à 10 mètres ;
- 2.1.10. **Dans le sous-secteur UX2**, la hauteur totale des constructions est limitée à 13 mètres ;
- 2.1.11. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UX** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. Sauf impératif de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres ;

Article 2.3.- **UX** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.1. Les stockages extérieurs devront être masqués des voies par une clôture pleine ou une haie périphérique ;
- 2.3.2. Les aires de stationnement pour les véhicules automobiles légers seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale par tranche entière de 8 places de stationnement ;

Article 2.4.- **UX** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Le nombre minimal de places de stationnement est déterminé conformément aux normes de stationnement annexées au présent règlement ;

Section 3 - **UX** - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **UX** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 3.2.- **UX** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...) ;

Titre III - **Dispositions applicables aux zones A Urbaniser**

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- 1AU : secteur de développement de l'habitat ;
- 1AUT : secteur de développement à vocation touristique et de loisirs ;
- 1AUX : développement des zones d'activités ;
- 2AU/2AUE : secteurs destinés au développement de l'habitat/les équipements d'intérêt collectif et les services publics et pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi ;
- 2AUT : secteur destiné au développement d'activités ou d'hébergements touristiques pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi ;

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU

Le règlement du secteur 1AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

L'aménagement de chaque secteur est couvert par une OAP et les constructions qui s'y implantent doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

Section 1 - 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- 1AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. L'aménagement de chaque secteur et les constructions qui s'y implantent doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité de constructions à destination d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; ce recul est ramené à 6 mètres pour les annexes ;
- 2.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux fossés** ;
- 2.1.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions des précédents alinéas, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.4. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.5. Tout bâtiment principal doit respecter un recul compris entre 2 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies des voies automobiles publiques par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. Le nu de la façade des constructions s'implantera :
 - soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ;
 - soit sur limite séparative ;

Emprise au sol

- 2.1.7. L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 60% de la partie de l'unité foncière inscrite en zone 1AU ;

Hauteur des constructions

- 2.1.8. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.9. La hauteur totale des constructions est limitée à
 - 12 mètres au faîtage ;
 - 10 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.10. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
 - aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;

Article 2.2.- **1AU** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié ;
- 2.2.2. La teinte des murs des façades est à choisir parmi les couleurs du nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Le nuancier n'est pas imposé pour les soubassements et murets, les menuiseries ou les huisseries ;
- 2.2.3. Les caissons extérieurs des volets roulants ne doivent pas être implantés en saillie de la façade ;
- 2.2.4. Les équipements techniques (pompe à chaleur, climatiseurs, ...) ne doivent pas être installés sur ou devant les façades sur rue ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.5. La pente des toitures des constructions sera soit supérieure ou égale à 30°, soit inférieure ou égale à 10° ;
- 2.2.6. Pour les bâtiments présentant une toiture en pente, une pente inférieure à 30° peut être admise sur au maximum 30% du bâtiment ;
- 2.2.7. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.8. La hauteur totale des clôtures est limitée :
 - le long des voies ouvertes à la circulation automobile, à 1,50 mètre ;
 - sur les autres limites, à 2,00 mètres dont au maximum 0,80 m de mur plein ; Si la clôture est implantée au-dessus d'un mur de soutènement, la hauteur totale (mur de soutènement + garde-corps) est limitée à 2,40 mètres ; il est possible de déroger à cette disposition en cas de contexte topographique ou architectural particulier ;
- 2.2.9. Le long des voies, les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 m ;
- 2.2.10. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité aux sorties des unités foncières voisines ;
- 2.2.11. Le long des voies, les clôtures seront sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.12. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.13. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 1,20 mètre ; il peut être dérogé à cette disposition en cas de contexte topographique particulier ;

Article 2.3.- **1AU** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. 30% de la surface de l'unité foncière intégrée à la zone 1AU, non affectée à la construction doit rester perméable aux eaux pluviales ;

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.2. Les espaces plantés en pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière ;
- 2.3.3. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale par tranche entière de 6 places de stationnement ;
- 2.3.4. L'espace compris entre le bâtiment et la voie sur laquelle il prend accès devra être traité en jardin ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.5. Tout projet doit assurer l'infiltration ou l'évapotranspiration des pluies au niveau de son terrain d'assiette.
- 2.3.6. Les solutions à mettre en œuvre sont les suivantes, par ordre de priorité :
- Préservation au maximum des sols en place, de la topographie et du fonctionnement naturel du site ;
 - Végétalisation maximale des espaces aménagés : maintien en pleine terre, stationnements végétalisés, ...
 - Revêtements perméables : voie d'accès, stationnements, cheminements, terrasses, cours, ...
 - Infiltration au plus près des surfaces aménagées, dans des solutions à ciel ouvert, de faible profondeur (< 1 m) et fondées sur la nature (espaces verts en creux, noues, jardins de pluies, espaces d'infiltration paysagers, ...) ;
 - Infiltration dans des tranchées ou massifs d'infiltration, de faible profondeur (< 1 m) et constitués de matériaux naturels (tranchées d'infiltration, chaussées à structure réservoir, ...) ;
 - Infiltration dans des ouvrages plus techniques.
- 2.3.7. En cas d'impossibilité d'infiltrer sur le terrain, le rejet vers le milieu naturel superficiel ou le réseau public d'assainissement peut cependant être admis sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau hydrographique ou du réseau d'assainissement ;

Dans ce cas, le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limité à 5 L/s/ha ;
La rétention des eaux pluviales excédentaires doit être réalisée au sein de l'unité foncière et est à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération ;

Article 2.4.- **1AU** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Le nombre minimal de places de stationnement est déterminé conformément aux normes de stationnement annexées au présent règlement ;

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

Article 3.1.- 1AU - DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. La largeur de plate-forme des voies nouvelles doit être supérieure ou égale à 8 mètres ; cette largeur peut être réduite à 5 mètres pour les voies privées qui desservent moins de deux logements et dont la longueur n'excède pas 30 mètres ;
- 3.1.3. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 80 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.4. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.5. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.6. Pour chaque unité foncière, la largeur cumulée des accès automobiles est limitée à 5 mètres par tranche entamée de 30 mètres de limite parcellaire sur rue ;
- 3.1.7. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.8. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- 1AU - DESSERTER PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les lignes publiques et les branchements privés doivent être enterrés ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux doivent être séparatifs ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 1AUT

Le règlement du secteur 1AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

L'aménagement de chaque secteur est couvert par une OAP et les constructions qui s'y implantent doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

Section 1 - 1AUT - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- 1AUT - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. L'aménagement de chaque secteur et les constructions qui s'y implantent doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	Uniquement si elles ont une vocation de promotion du territoire.
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs		X	Uniquement s'ils sont en lien avec un projet touristique
↳ Autres équipements recevant du public	X		
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- Les étangs ;

Section 2 - 1AUT - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Article 2.1.- 1AUT - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 30 mètres par rapport aux lisières forestières** ;
- 2.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux fossés** ;
- 2.1.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions des précédents alinéas, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.4. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.5. Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies des voies automobiles publiques par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

Article 2.2.- 1AUT - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.2. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.3. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 1,20 mètre ; il peut être dérogé à cette disposition en cas de contexte topographique particulier ;

Article 2.3.- 1AUT - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obbligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.1. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale par tranche entière de 6 places de stationnement ;

Article 2.4.- **1AUT** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Le nombre minimal de places de stationnement est déterminé conformément aux normes de stationnement annexées au présent règlement ;

Section 3 - **1AUT** - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **1AUT** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Article 3.2.- **1AUT** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.3. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur 1AUX

Le règlement du secteur UX est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

L'aménagement de chaque secteur est couvert par une OAP et les constructions qui s'y implantent doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

Section 1 - 1AUX - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- **1AUX** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière			
• Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement		X	A condition d'avoir un lien avec une activité industrielle implantée à proximité
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	Les constructions à seule destination commerciale ne sont pas admises
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros			
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie			
↳ Entrepôt			
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone, affectés à un usage de logement, doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ;
- la surface de plancher représentera au maximum 30% de la surface de plancher de la construction à laquelle ils sont rattachés sans pouvoir dépasser 120 m² ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - 1AUX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- 1AUX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

Hauteur des constructions

- 2.1.4. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.5. La hauteur totale des constructions est limitée à 20 mètres ;
- 2.1.6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.2.- UX - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. Sauf impératif de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres ;

Article 2.3.- 1AUX - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.1. Les stockages extérieurs devront être masqués des voies par une clôture pleine ou une haie périphérique ;
- 2.3.2. Les aires de stationnement pour les véhicules automobiles légers seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale par tranche entière de 8 places de stationnement ;

Article 2.4.- **1AUX** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Le nombre minimal de places de stationnement est déterminé conformément aux normes de stationnement annexées au présent règlement ;

Section 3 - **1AUX** - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **1AUX** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 3.2.- **1AUX** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux doivent être séparatifs ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur 2AU

Le règlement du secteur 2AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - 2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- **2AU** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- 1.1.1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction à vocation d'habitation ;
- 1.1.2. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE est destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction à vocation d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;
- 1.1.3. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUT est destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction à vocation touristique ou de loisirs ;

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.4. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :
 - des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.5. Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations du sol interdits :

- 1.1.6. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
 - de la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
 - de l'édification de clôtures ;
 - des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

Section 2 - 2AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- **2AU** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.2. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;

Section 3 - 2AU - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **2AU** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès direct sur une route départementale n'est autorisé ;

Titre IV - **Dispositions applicables aux zones Agricoles**

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- A : zone agricole inconstructible ;
- AC1 : exploitations agricoles et leurs extensions ;
- AC2 : zone de développement des exploitations agricoles ;

Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation "Aménagement des espaces agricoles".

Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- A - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;
- 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
 - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Uniquement dans le secteur AC2 :

- une seule construction par terrain d'assiette à condition d'avoir une destination agricole ou d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les locaux accessoires à ces constructions ne sont pas autorisés ;

Uniquement dans le secteur AC1 :

- des constructions à destination agricole ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des locaux accessoires à ces constructions à destination agricole à condition d'être affectés à un usage ou une activité de type :
 - logement des personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
 - vente directe des produits de l'exploitation ;
 - hébergement hôtelier et touristique ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.3. Toutes les activités non spécifiées au préalable et non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

- 1.1.4. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
- des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - de l'édification de clôtures ;
 - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
 - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
 - des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
 - des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Hors agglomération :
- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3^{ème} catégorie ;
- 2.1.4. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.5. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

- 2.1.6. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m² ;
- 2.1.7. **Dans les secteurs AC2**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 1 200 m² par unité foncière ;
- 2.1.8. **En dehors des secteurs AC1 et AC2**, l'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.10. **Dans les secteurs AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.11. **En dehors des secteurs AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.12. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.13. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.12., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- A - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.2. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituées de fils tendus ou d'un grillage sans mur bahut ;
- 2.2.3. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, la partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

Article 2.3.- A - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Le nombre minimal de places de stationnement est déterminé conformément aux normes de stationnement annexées au présent règlement ;

Section 3 - A - Equipements et réseaux

Article 3.1.- A - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 3.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur ;

Titre V - Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- N : zone naturelle inconstructible ;
- NH : constructions isolées ;
- NJ : jardins partagés ;
- NR : réserve naturelle ;
- NL : zone de loisirs ;
- NC : ancienne carrière à remblayer ;

Le règlement de la zone N est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Section 1 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- N - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;
- 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone à l'exception du secteur NR :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
 - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Uniquement dans le secteur NH :

- de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement ;
- de la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que l'annexe se situe à moins de 30 mètres du bâtiment principal à destination de logement ;

Uniquement dans le secteur NJ :

- des constructions à destination d'autres équipements recevant du public à condition d'être démontables et sans fondation ;

Uniquement dans le secteur NL :

- de l'extension des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics existantes ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.3. Toutes les activités non spécifiées au préalable et non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

1.1.4. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;
- **uniquement dans le secteur NC**, de dépôt et stockages de matériaux inertes destinés au remblaiement de la carrière dans la limite des caractéristiques topographiques des terrains avoisinants ;
- **uniquement dans le secteur NL** :
 - de l'aménagement d'aire de jeux et de sports ;
 - de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être liées à un équipement d'intérêt collectif ou un service public ;
- **uniquement dans le secteur NR**, des aménagements et travaux nécessaires à la sauvegarde, l'entretien, la gestion et la mise en valeur de la réserve naturelle ;

Section 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Hors agglomération :
- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3^{ème} catégorie ;
- 2.1.4. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.5. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

- 2.1.6. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m² ;
- 2.1.7. L'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;
- 2.1.8. Dans le **secteur NJ**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10 m² par lot de jardin ;
- 2.1.9. Dans le **secteur NH** :
- L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments à destination de logement existant au moment de l'approbation du PLUi est limitée à 50 m² par unité foncière ;
 - L'emprise au sol cumulée des annexes à un bâtiment à destination de logement est limitée à 30 m² par unité foncière ;
- 2.1.10. **Dans le secteur NL**, l'emprise au sol cumulée des extensions est limitée à 50 m² ;

Hauteur des constructions

- 2.1.11. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.12. La hauteur totale des abris de pâture est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.13. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.14. **Dans le secteur NJ**, la hauteur totale des constructions est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.15. **Dans le secteur NH**, la hauteur totale des constructions principales à destination de logement est limitée à 8 mètres et celle de leurs annexes à 5 mètres ;
- 2.1.16. **Dans le secteur NL**, la hauteur totale des extensions n'excèdera pas la hauteur de l'existant ;
- 2.1.17. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.13., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

Article 2.2.- N - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres ;
- 2.2.2. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituées de fils tendus ou d'un grillage sans mur bahut et surélevé à 20 cm minimum du terrain naturel ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.3. L'abattage et le dessouchage des arbres des vergers identifiés au titre des éléments de paysage à protéger doivent faire l'objet d'une compensation par une plantation équivalente ; les coupes ou tailles d'entretien sont autorisées ;

Article 2.3.- N - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.1. Dans la zone NC, le reboisement après remblaiement sera réalisé avec des essences forestières locales ;

Article 2.4.- N - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Le nombre minimal de places de stationnement est déterminé conformément aux normes de stationnement annexées au présent règlement ;

Section 3 - N - **Equipements et réseaux**

Article 3.1.- N - DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- N - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 3.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Annexes

Normes de stationnement

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
- Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- Pour chaque tranche entamée de 25 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée ;

Pour les constructions à destination de bureaux :

- Pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée ;
- Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- Jusqu'à 300 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 25 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée ;
- Au-delà de 300 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée supplémentaire de 15 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée ;

Pour les constructions à destination d'industrie :

- Pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée ;

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ou d'entrepôt :

- Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée ;

Il peut être dérogé à l'obligation de création de places de stationnement

- s'il est démontré que le nombre de places de stationnement déterminé par la norme n'est pas adapté aux besoins ;
- en cas d'aménagement de volumes existants qui ne permettent pas la création de places de stationnement ;

PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -



Règlement

Historique :

PLUi approuvé par DCC du 21/09/2020

Modification n°1 approuvée par DCC du 04/07/2022

Secteur de ROTHBACH



MODIFICATION N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

A Niederbronn-les-Bains, le Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

M. _____, le Président

Accompagnement technique



atip
AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Bureaux d'études



Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	26
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	34
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE	40
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ	43
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UX	47
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	51
Dispositions applicables au secteur 1AU	52
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	63

Titre I- **Dispositions générales**

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au secteur de la commune de ROTHBACH dans le département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67415).

Restent cependant applicables les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme figurant dans le code de l'urbanisme.

De plus, les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (liste et cartographie en annexe du PLUi) affectant l'occupation du sol.

Section 2 - Division du territoire en zones

Le ban communal de ROTHBACH, couvert par le présent **plan de secteur du PLUi de la communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains**, est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine :

- les secteurs déjà urbanisés ;
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA : centre ancien ;
 - UAa : secteur en assainissement autonome ;
 - UAr : zone à la constructibilité limitée
- UB : développements récents ;
- UE : équipements publics ou d'intérêt général ;
- UJ : secteurs de jardins (fonds de parcelles)
- UX : secteurs d'activités (zones et sites industriels, artisanaux ou commerciaux et leurs extensions) -;

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU : secteur de développement de l'habitat ;

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- A : zone agricole inconstructible ;
- AC1 : exploitations agricoles et leurs extensions ;
- AC2 : zone de développement des exploitations agricoles ;

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classé 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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N : zone naturelle inconstructible ;
- NC : carrières
- NL : zone de loisirs (site d'escalade)

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLUi en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

Section 3 - Risques à prendre en compte sur le territoire communal

Zone à risque de glissement de terrain

Cette zone, matérialisée par une trame spécifique sur le plan de zonage, correspond aux secteurs soumis à un risque de glissement des terrains situés en amont.

Section 4 - Lexique

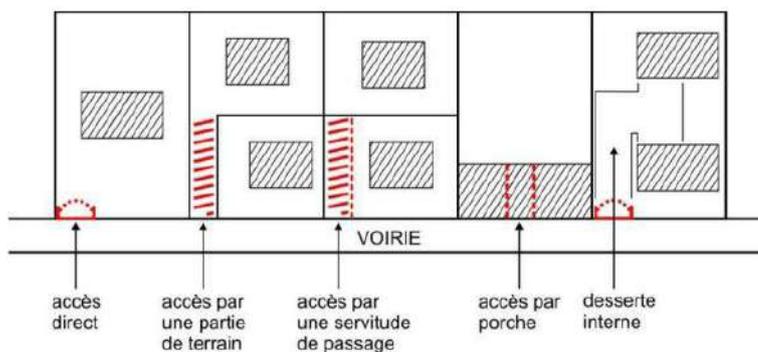
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire :

- de façade du terrain (portail), dit "accès direct",
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

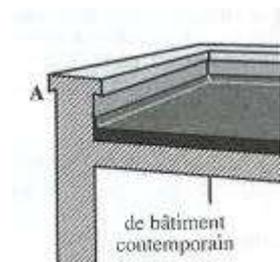
par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.

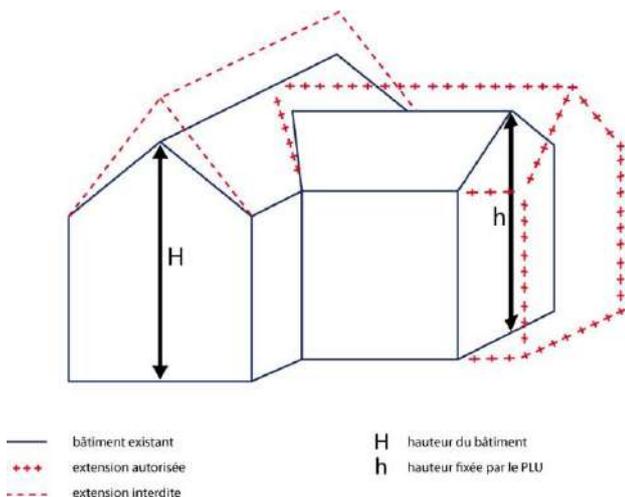
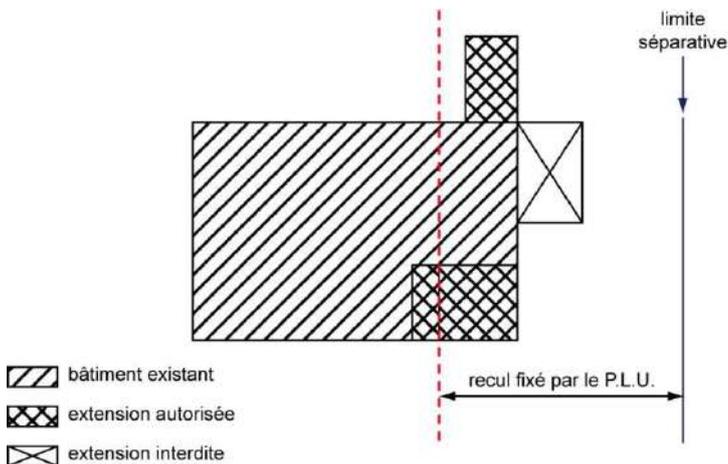
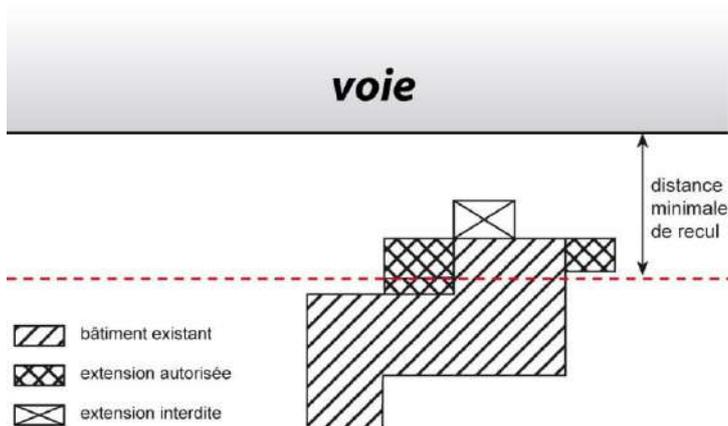


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



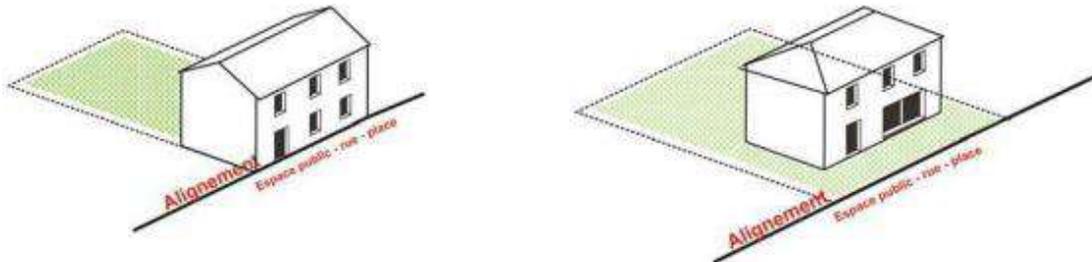
- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative

- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

AUVENT

(Source : 7^{ème} édition du Dicobat)

Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, au-dessus d'une baie, d'une boutique, etc.

BALCON

(Source : 7^{ème} édition du Dicobat)

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

BÂTIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BÂTIMENT PRINCIPAL

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le terrain de camping destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le parc résidentiel de loisirs, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit plein ou à claire-voie.



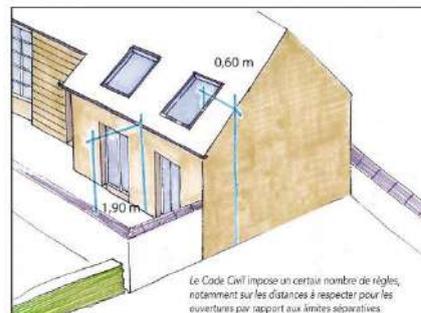
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

- au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

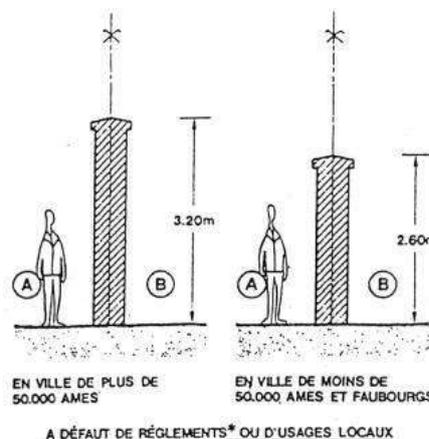


- aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

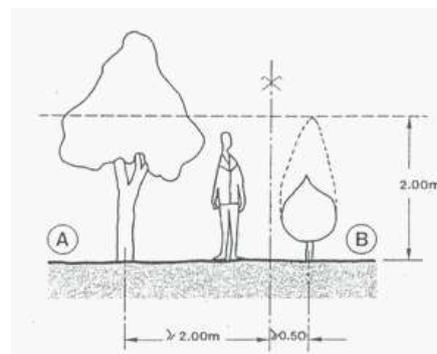
A défaut de réglementation particulière (caractéristiques des clôtures fixées par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment,

...

CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Exploitation agricole et forestière		
<ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole 	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
<ul style="list-style-type: none"> Exploitation forestière 	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation		
<ul style="list-style-type: none"> Logement 	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également :</p> <ul style="list-style-type: none"> les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ; les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement 	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>
Commerce et activité de service		
<ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail 	<p>Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...</p>
<ul style="list-style-type: none"> Restauration 	<p>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>	<p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros 	<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).</p>
<ul style="list-style-type: none"> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...</p>

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement hôtelier et touristique 	<p>Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme ; les villages et maisons familiales de vacances... <p>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Cinéma 	<p>Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
<ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public</p>	<p>Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 	<p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle</p>	<p>Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.</p>

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
<ul style="list-style-type: none"> Salles d'art et de spectacles 	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
<ul style="list-style-type: none"> Equipements sportifs 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
<ul style="list-style-type: none"> Autres équipements recevant du public 	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
<ul style="list-style-type: none"> Industrie 	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
<ul style="list-style-type: none"> Entrepôt 	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<ul style="list-style-type: none"> Bureau 	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

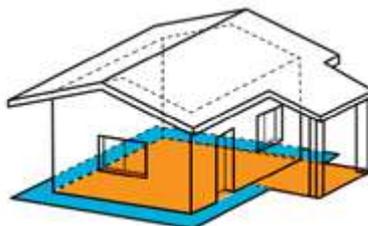
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition 	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

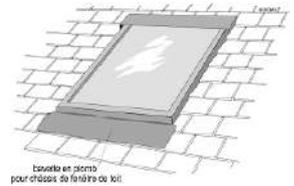
FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

FENÊTRE DE TOIT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Nom générique des ouvertures préfabriquées à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures (type Velux).



GABARIT

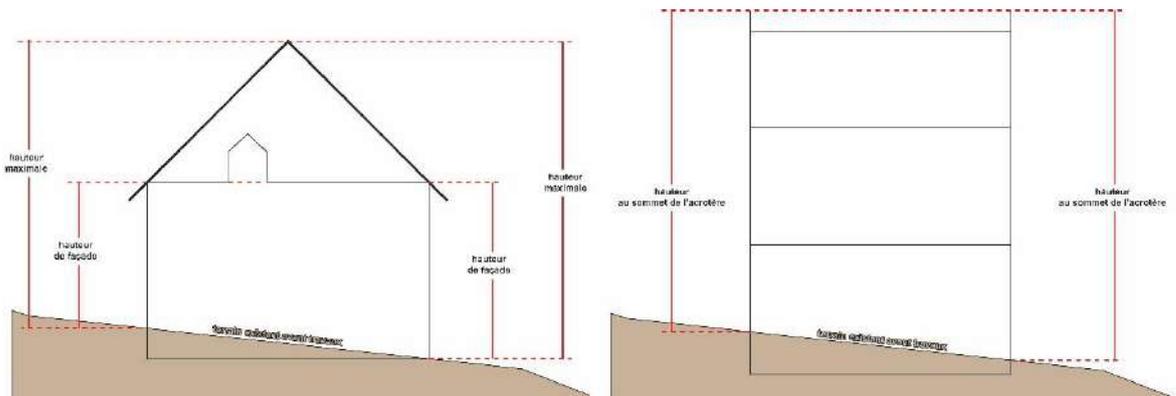
(Source : lexique national de l'urbanisme)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent en prenant en compte tout point de la construction le plus proche.

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.

Le recul par rapport aux voies s'applique par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

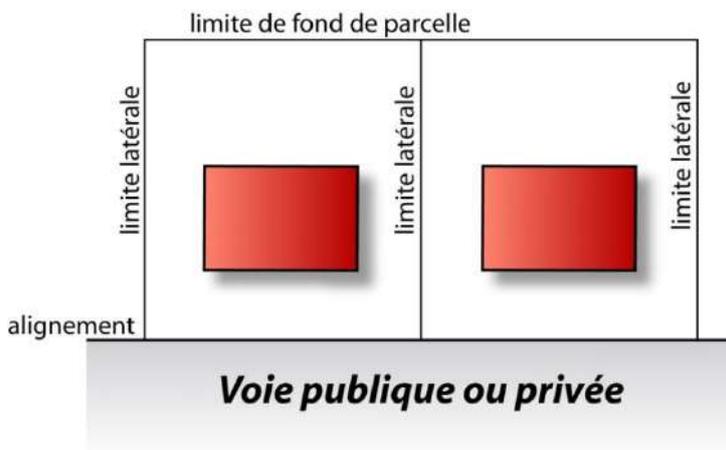
LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales ;
- les limites de fond de terrain.



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

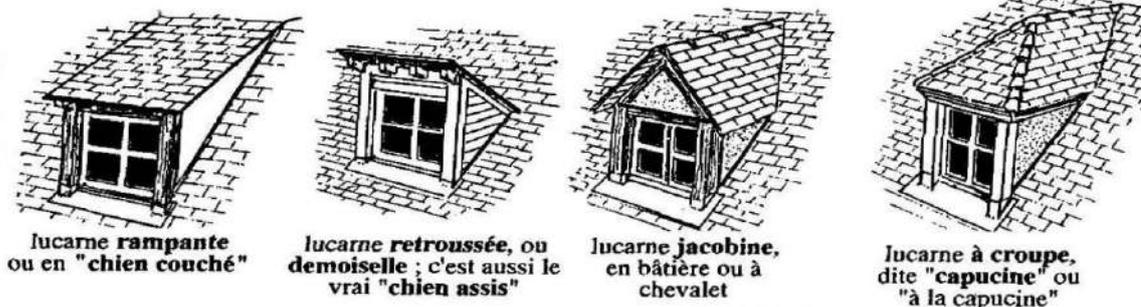
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce et d'un artisan, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel ou agricole, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

LUCARNE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Fenêtre construite dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux des combles. Une lucarne est en principe composée d'une devanture (la façade), encadrée par deux jambages ou jambages et par un linteau, de deux jouées (les faces latérales) et d'une couverture qui peut être à une, à deux ou à trois pentes.



Exemples de lucarnes

MUR DE SOUTÈNEMENT

(Source : réponse ministérielle n°13237 – JO du SENAT du 17 décembre 2015)

Un mur de soutènement a pour objet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur la propriété située en contrebas.

Il a pour vocation de retenir le terrain naturel et non pas les remblais.

PERGOLA

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couverture à claire-voie au-dessus d'une terrasse, ...

PERIMÈTRE DE RÉCIPROCITÉ

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

PIGNON

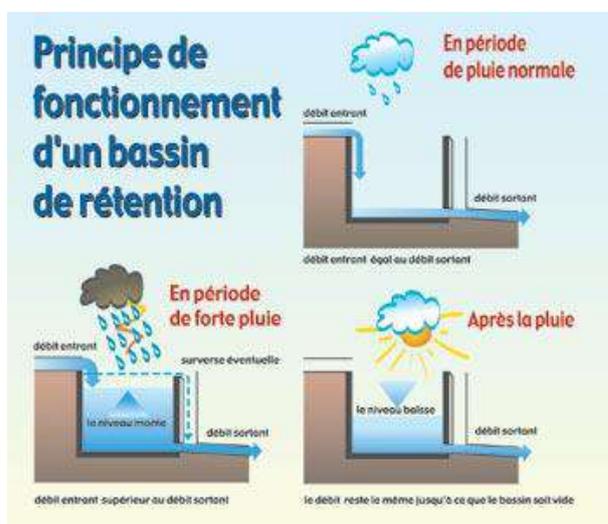
(Source : 7ème édition du Dicobat)

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.

A l'origine, le pignon ne désignait que la partie de mur triangulaire délimitée par les toitures ; cette partie est aujourd'hui nommée pointe de pignon.

RETENTION

Les ouvrages de rétention ne doivent pas être confondus avec les ouvrages de stockage des eaux pluviales. Les ouvrages de rétention sont destinés à contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'un site en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire.



REZ-DE-CHAUSSEE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

REZ-DE-VOIRIE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Le rez-de-voirie correspond au niveau de la chaussée ou d'une dalle destinée à la circulation de véhicules.

SURFACE DE PLANCHER

(Source : article R111-22 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE D'UNE CONSTRUCTION

Le terrain d'assiette d'une construction est constitué d'une ou plusieurs unités foncières contiguës sur lesquelles s'implante la construction.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Cette définition recouvre tous les types de voies quel que soit leur statut, public ou privé.

Titre II - **Dispositions applicables aux zones Urbaines**

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

Le règlement du secteur UA est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UA - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

1.1.1. Dans toute la zone à l'exception du sous-secteur UAr et de la zone soumise à un risque de glissement de terrain :

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher des commerces est limitée à 500 m ² par unité foncière
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1.2. Dans le sous-secteur UAr, seuls sont admis :

- L'aménagement et la transformation des constructions existantes, **y compris les travaux d'isolation thermique par l'extérieur** ;
- Les annexes à une construction à destination d'habitation existante ;
- La reconstruction totale ou partielle après sinistre, à condition de ne pas excéder l'emprise et la hauteur existantes et ne pas modifier les fondations ;
- Le changement de destination des constructions existantes dans le volume existant ;

1.1.3. Dans la zone soumise à un risque de glissement de terrain ;

- Aucune nouvelle construction ou augmentation de l'emprise au sol d'une construction existante n'est admise ;
- La reconstruction à l'identique en cas de démolition est interdite ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

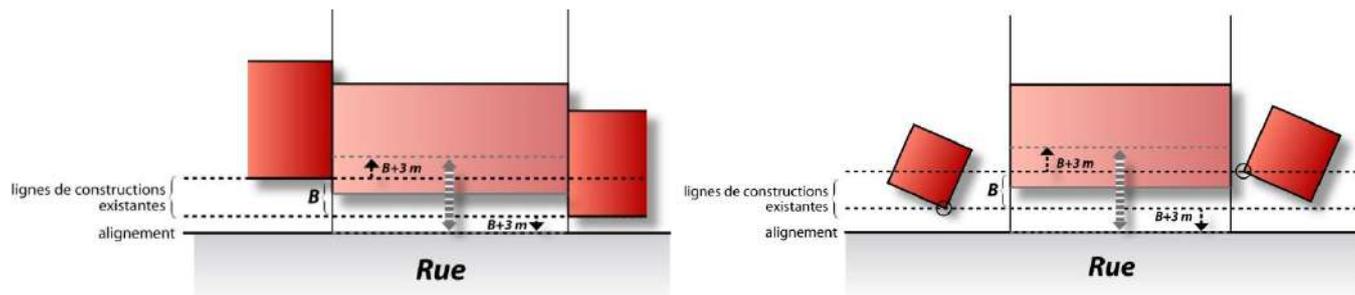
- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.3. Au moins un bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera sur cette unité foncière :

- dans la bande, majorée de 3 mètres, comprise entre les parallèles à l'alignement de la voie passant par le point le plus proche et le point le plus éloigné par rapport à cet alignement, des façades sur rue des bâtiments voisins existant sur les unités de foncières de part ou d'autre ;



- en l'absence de bâtiment sur les unités foncières de part et d'autre, en respectant un recul maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

2.1.4. Les autres constructions de l'unité foncière respectent les dispositions précédentes ou s'implantent en respectant un recul minimal de 3 mètres ;

2.1.5. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2.1., aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.6. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.7. Les constructions s'implanteront :

- soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ;
- soit sur limite séparative ;

2.1.8. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2.1., aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Emprise au sol

2.1.9. Dans le secteur UAr, l'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes à une construction à destination d'habitation est limitée à 20 m² ;

Hauteur des constructions

2.1.10. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.11. La hauteur totale des constructions est limitée à

- 12 mètres au faîtage ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

2.1.12. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

2.1.13. Dans le secteur UAr, la hauteur totale des nouvelles annexes à une construction à destination d'habitation est limitée à 3 mètres ;

Article 2.2.- **UA** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.1. L'isolation par l'extérieure des constructions à pans de bois et des pierres de taille apparentes est interdite ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.2. Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans et pignons, avec un faîtage parallèle au long côté de la construction ;
- 2.2.3. Au moins un bâtiment principal présentera pignon sur rue ;
- 2.2.4. La pente des toitures des constructions sera comprise entre 40 et 52°. Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 50% de l'emprise au sol totale des constructions de chaque unité foncière et sur des bâtiments (ou parties de bâtiments) non directement au contact du domaine public -;
- 2.2.5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ;
- 2.2.6. A l'exception des vérandas et auvents, sur les bâtiments principaux à destination d'habitation, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles de couleur rouge ou rouge-nuancé ; l'implantation de panneaux ou tuiles solaires (thermiques ou photovoltaïques) est cependant admise en dérogation à cette disposition ;
- 2.2.7. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.8. A l'alignement, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.9. Sur limite séparative, la hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres ;
- 2.2.10. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant ;
 - dans le cas du prolongement d'un mur plein existant et non conforme sur une parcelle voisine ; dans ce cas la clôture pourra conserver la même hauteur que le mur voisin ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.11. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.12. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3.- **UA** - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Pour les constructions à destination d'habitation :
- Au minimum, deux places de stationnement automobile par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière de la construction ou sur une unité foncière à proximité ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.3.3. Il peut être dérogé à l'obligation de création de places de stationnement en cas d'aménagement de volumes existants qui ne permettent pas la création de places de stationnement ;

Section 3 - **UA** - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **UA** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.5. Dans **le sous-secteur UAr**, tout nouvel accès sur la route départementale est interdit ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.6. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **UA** - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. **Excepté dans le sous-secteur UAa**, toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. **Dans le secteur UAa**, lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

Le règlement du secteur UB est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU*i* pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UB - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher des commerces est limitée à 500 m ² par unité foncière
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux carports ;
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ~~ces prescriptions~~ **ces prescriptions**, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.6. Les constructions s'implanteront :
- soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ;
 - soit sur limite séparative ;
- 2.1.7. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ~~ces prescriptions~~ ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Emprise au sol

- 2.1.8. L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 60% de la partie de l'unité foncière inscrite en zone UB ;

Hauteur des constructions

- 2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.10. La hauteur totale des constructions est limitée à
- 10 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.11. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ~~ces prescriptions~~ ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UB** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. A l'alignement, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont au maximum 0,60 mètre en mur plein ;
- 2.2.2. Sur limite séparative, la hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.3. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.4. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3.- UB - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Pour les constructions à destination d'habitation :
- Au minimum, deux places de stationnement automobile par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière de la construction ou sur une unité foncière à proximité ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.3.3. Pour les constructions à destination de commerce et d'activité de service :
- Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, deux places de stationnement automobile doivent être aménagées ;

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UB - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 50 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.6. Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;
- 3.1.7. Le long des voies identifiées sur le plan de zonage, tout nouvel accès sur la route départementale est interdit ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.8. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **UB** - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;

- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE

Le règlement du secteur UE est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU*i* pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UE - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

Section 2 - UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Article 2.2.- UE - STATIONNEMENT

- 2.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ

Le règlement du secteur UJ est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UJ - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UJ - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement		X	Uniquement si elles constituent une annexe à un bâtiment principal à destination de logement.
↳ 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		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Toutes les non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

Section 2 - UJ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Emprise au sol

- 2.1.2. L'emprise au sol cumulée des constructions implantées en zone UJ est limitée à 30 m² par unité foncière -;

Hauteur des constructions

- 2.1.3. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement -;
- 2.1.4. La hauteur totale des constructions est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- UJ - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres ;

Article 2.3.- UJ - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Les espaces non construits ne seront pas imperméabilisés ;

Section 3 - UJ - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UJ - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.1.3. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UX

Le règlement du secteur UX est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UX - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- **UX** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière			
• Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros			
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie			
↳ Entrepôt			
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone affectés à un usage de logement doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ;
- la surface de plancher représentera au maximum 30% de la surface de plancher de la construction à laquelle ils sont rattachés sans pouvoir dépasser 120 m² ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.6. La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UX** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. Sauf impératif de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;

Article 2.3.- **UX** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obbligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.1. Les stockages extérieurs devront être masqués par une clôture pleine ou une haie périphérique ;

Article 2.4.- **UX** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - UX - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UX - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.3. Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- UX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...)

Titre III - **Dispositions applicables aux zones A Urbaniser**

Dispositions applicables au secteur 1AU

Le règlement du secteur 1AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUⁱ pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

L'aménagement de chaque secteur est couvert par une OAP et les constructions qui s'y implantent doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

Section 1 - 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- 1AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. L'aménagement de chaque secteur et les constructions qui s'y implantent doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Article 2.1.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

- 2.1.1. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.2. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux carports ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

- 2.1.3. Les constructions s'implanteront :
 - soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ;
 - soit sur limite séparative ;

Emprise au sol

- 2.1.4. L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 60% de la partie de l'unité foncière inscrite en zone 1AU ;

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement -;
- 2.1.6. La hauteur totale des constructions est limitée à
 - 10 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
 - aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...);
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Article 2.2.- **1AU** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. A l'alignement, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont au maximum 0,60 mètre en mur plein ;
- 2.2.2. Sur limite séparative, la hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.3. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.4. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3.- **1AU** - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Pour les constructions à destination d'habitation :
 - Au minimum, deux places de stationnement automobile par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière de la construction ou sur une unité foncière à proximité ;
 - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.3.3. Pour les constructions à destination de commerce et d'activité de service :
 - Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, deux places de stationnement automobile doivent être aménagées ;

Section 3 - **1AU** - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **1AU** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 50 mètres, doivent être aménagées au moins dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.6. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **1AU** - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les lignes publiques et les branchements privés doivent être enterrés ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Les réseaux doivent être séparatifs ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, ...) ;

Titre IV - **Dispositions applicables aux zones Agricoles**

Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUⁱ pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation "Aménagement des espaces agricoles".

Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- A - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;
- 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
 - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Uniquement dans le secteur AC2 :

- une seule construction par terrain d'assiette à condition d'avoir une destination agricole ou d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les locaux accessoires à ces constructions ne sont pas autorisés ;

Uniquement dans le secteur AC1 :

- des constructions à destination agricole ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des locaux accessoires à ces constructions à destination agricole à condition d'être affectés à un usage ou une activité de type :
 - logement des personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
 - vente directe des produits de l'exploitation ;
 - hébergement hôtelier et touristique ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.3. Toutes les activités non spécifiées au préalable et non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

- 1.1.4. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
- des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - de l'édification de clôtures ;
 - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
 - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
 - des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
 - des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- 2.1.3. Hors agglomération :
- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3^{ème} catégorie ;
- 2.1.4. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.5. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

- 2.1.6. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m² ;
- 2.1.1. **Dans les secteurs AC2**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 1 200 m² par unité foncière ;
- 2.1.2. **En dehors des secteurs AC1 et AC2**, l'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière -;

Hauteur des constructions

- 2.1.3. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.4. **Dans les secteurs AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.5. **En dehors des secteurs AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.6. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.7. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.6., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- A - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.2. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront ~~constituées~~ constituées de fils tendus ou d'un grillage sans mur bahut ;
- 2.2.3. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, la partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

Article 2.3.- A - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - A - Equipements et réseaux

Article 3.1.- A - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 3.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur ;

Titre V - **Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières**

Le règlement de la zone N est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Section 1 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- N - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;
- 1.1.2. La reconstruction à l'identique en cas de démolition n'est pas admise ;
- 1.1.3. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
 - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;
- de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement ;
- de la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que l'annexe se situe à moins de 30 mètres du bâtiment principal à destination de logement ;

Uniquement dans le secteur NC :

- des constructions liées à l'exploitation des carrières et au travail ou traitement des matériaux extraits ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.4. Toutes les activités non spécifiées au préalable et non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdites

- 1.1.5. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
 - de l'édification de clôtures ;
 - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
 - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;

- des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- **Dans le secteur NC**, l'extraction de grès est par ailleurs admise ;
- des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;
- uniquement **dans le secteur NC** :
 - de l'aménagement de dépôt et stockages temporaires de matériaux inertes ;
 - des installations liées au traitement ou à la transformation de matériaux inertes issus ou non de la carrière ;
- uniquement **dans le secteur NL** :
 - de l'aménagement d'aire de jeux et de sports ;
 - de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;

Section 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. En dehors des secteurs NC et NL, toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

- 2.1.2. Hors agglomération :
- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie ;
 - toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3^{ème} catégorie ;
- 2.1.3. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

- 2.1.5. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m² ;
- 2.1.6. L'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;
- 2.1.7. L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments à destination de logement existant au moment de l'approbation du PLUi est limitée à 50 m² par unité foncière ;
- 2.1.8. L'emprise au sol cumulée des annexes à un bâtiment à destination de logement est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.10. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;
- 2.1.11. La hauteur totale des constructions principales à destination de logement est limitée à 8 mètres et celle de leurs annexes à 5 mètres ;
- ~~2.1.11.~~ 2.1.12. Dans le secteur NC, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres ;
- ~~2.1.12.~~ 2.1.13. La hauteur totale des autres constructions est limitée à 3 mètres ;
- ~~2.1.13.~~ 2.1.14. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.10., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- N - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.2. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront ~~constituée~~ constituées d'un grillage sans mur bahut et surélevé à 20 cm minimum du terrain naturel ;
- 2.2.3. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, la partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

Article 2.3.- N - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - N - Equipements et réseaux

Article 3.1.- N - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 3.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;