

PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUSTROFF



REGLEMENT

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 05/12/2018

A Bouzonville, le 06/12/2018
M. Laurent STEICHEN, le Président



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur UA	24
Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur UB	31
Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur UE	37
Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur UJ	39
Chapitre 5 - Disposition applicable au secteur UX	42
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur 1AU	48
Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur 2AU	54
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	55
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE NATURELLES ET FORESTIERES	61

Titre I -

Dispositions générales

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RUSTROFF du département de Moselle (n° INSEE : 57604).

Section 2 - Division du territoire en zones

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

LES ZONES URBAINES

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

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

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

- UA – centre ancien – il comprend un sous-secteur UA1 correspondant à l'emprise de l'ancien pensionnat ;
- UB – extensions récentes ;
- UE – secteur réservé aux équipements publics ;
- UJ – secteur de jardins ;
- UX – secteur réservé aux activités ;

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

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

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

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

- 1AU – secteur de développement ;
- 2AU – réserve foncière ;

LES ZONES AGRICOLES

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

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

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

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

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

- A – zone agricole ;
- Aa – zone agricole inconstructible ;

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.

En zone naturelle et forestières, seules peuvent être autorisées :

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

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

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

- N – zone naturelle inconstructible ;
- NJ – secteur de jardins à constructibilité limitée ;
- NC – ancienne carrière ;
- NE – parc du couvent ;

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL)

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

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

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

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

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont :

- NE ;
- NJ ;

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

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

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

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

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

Les éléments paysagers à protéger

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

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

Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de zonage sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et soumis à des règles architecturales particulières.

La zone inondable

Cette zone, matérialisée par une trame spécifique sur le plan de zonage, correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation de la Moselle.

Section 3 - Lexique

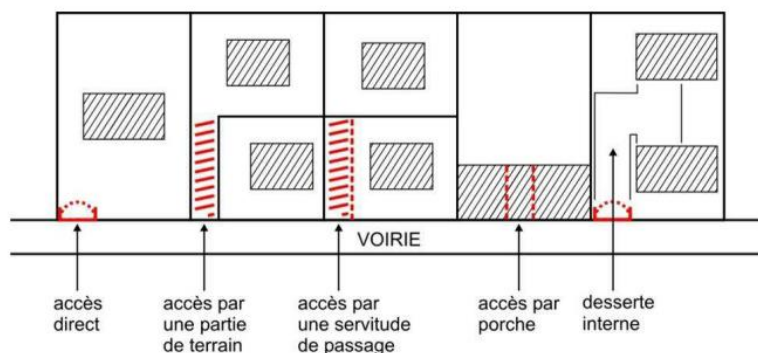
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCES

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

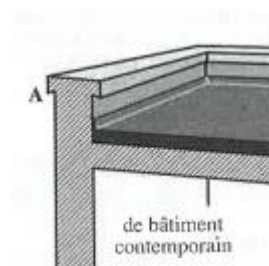
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTERE

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

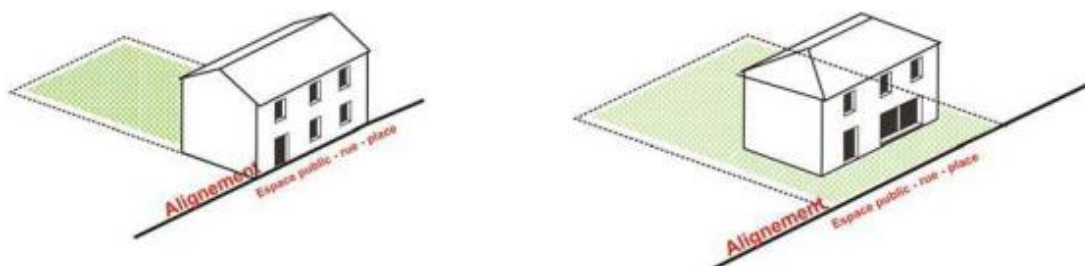


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

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

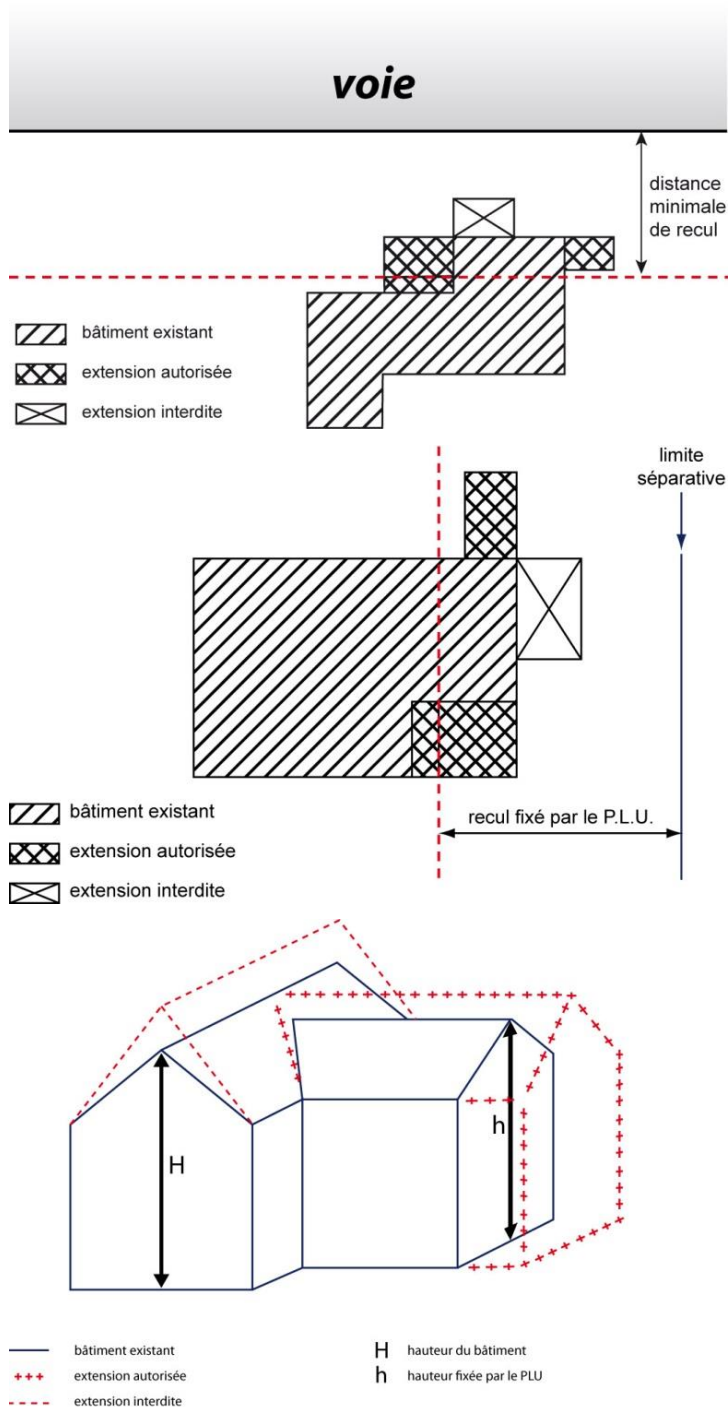
Il s'agit d'une construction

- située sur le même terrain qu'une construction principale ;
- détachée du volume principal (pas d'accès direct au bâtiment principal) ;
- contigüe ou non ;
- qui n'a pas un usage d'habitation.

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

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

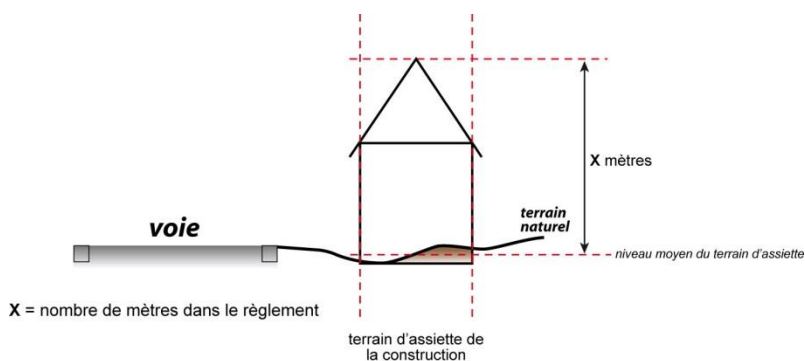
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

CALCUL DE LA HAUTEUR

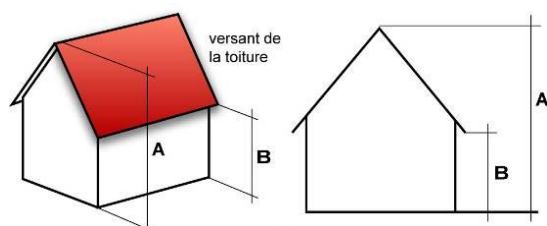
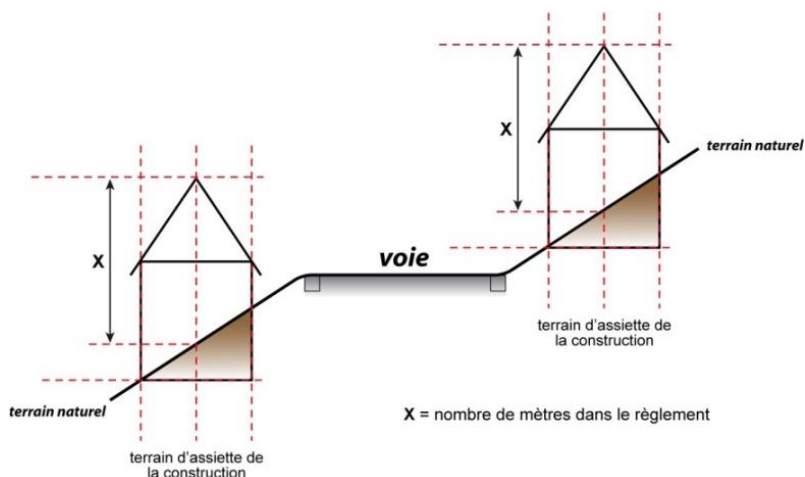
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

Sur un terrain naturel plat

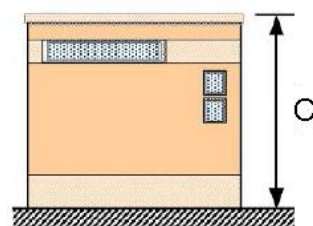


Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage

B = Hauteur à l'égout de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

DISPOSITIONS GENERALES

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.



CLAIRE-VOIE

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

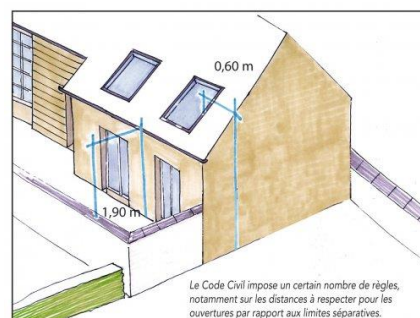
CODE CIVIL

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

- au droit de vue :

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

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

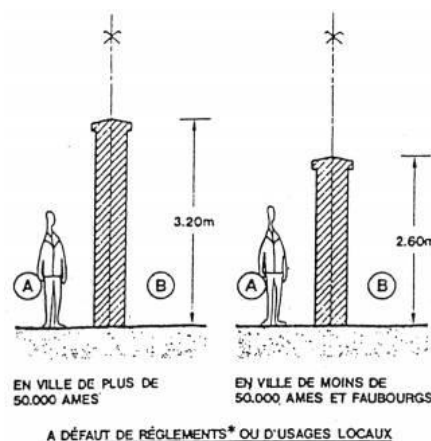


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

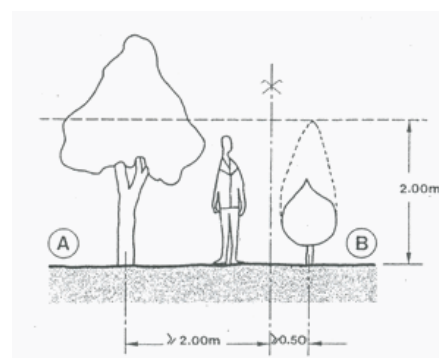
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- 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.



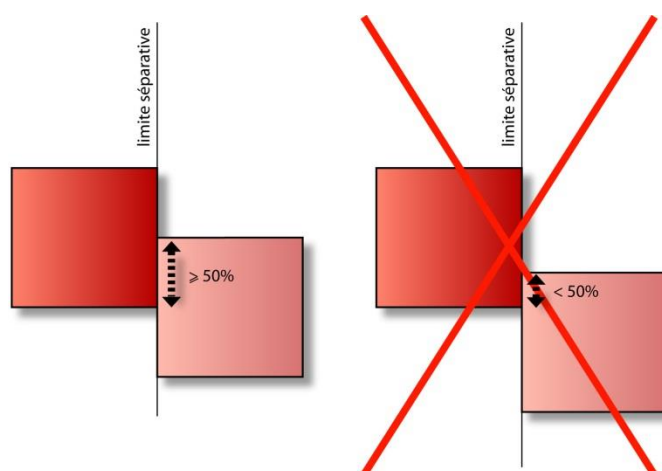
DISPOSITIONS GENERALES

CONSTRUCTION PRINCIPALE

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

CONTIGÜITE

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



DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
■ Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
■ Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
■ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
■ Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	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 : <ul style="list-style-type: none"> ■ les résidences de tourisme, ■ les villages résidentiels de tourisme ; ■ les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
■ Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u>		
■ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
■ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
■ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement 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 publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
■ Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
■ Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...

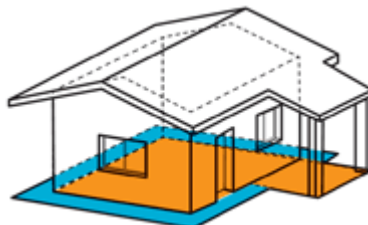
DISPOSITIONS GENERALES

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

L'emprise au sol est définie comme 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.



EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FAITAGE

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

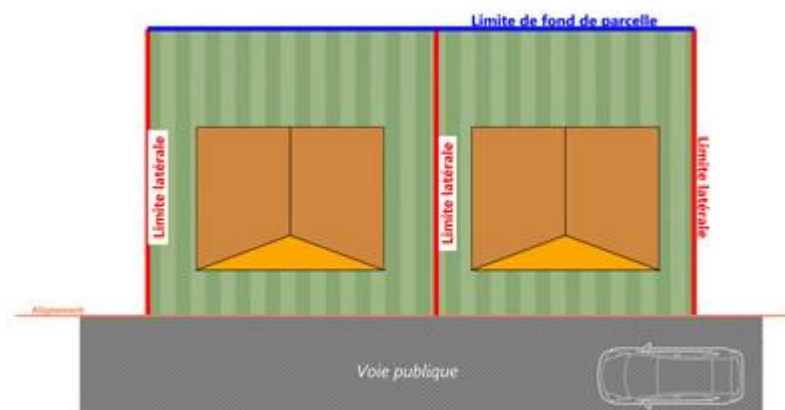
HABITATION LEGERE DE LOISIRS

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

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



NU DE LA FAÇADE

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.

DISPOSITIONS GENERALES

REZ-DE-CHAUSSEE

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur (définition issue de la 7ème édition du Dicobat).

REZ-DE-VOIRIE

Le rez-de-voirie correspond au niveau de la chaussée ou d'une dalle destinée à la circulation de véhicules (définition issue de la 7ème édition du Dicobat).

UNITE FONCIERE

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

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Titre II -

Dispositions applicables aux zones Urbaines

Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur UA

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

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

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

- 1.1.1. Les étangs et les carrières ;
- 1.1.2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.3. Le camping ;
- 1.1.4. Les constructions à destination industrielle à l'exception des constructions artisanales du secteur de la construction ;
- 1.1.5. Les constructions à destination agricole ;
- 1.1.6. Les entrepôts ;

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

- 1.2.1. Les constructions à destination de commerce et activité de services ou d'industrie à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
- 1.2.2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés à un chantier ;
- 1.2.3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

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

2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

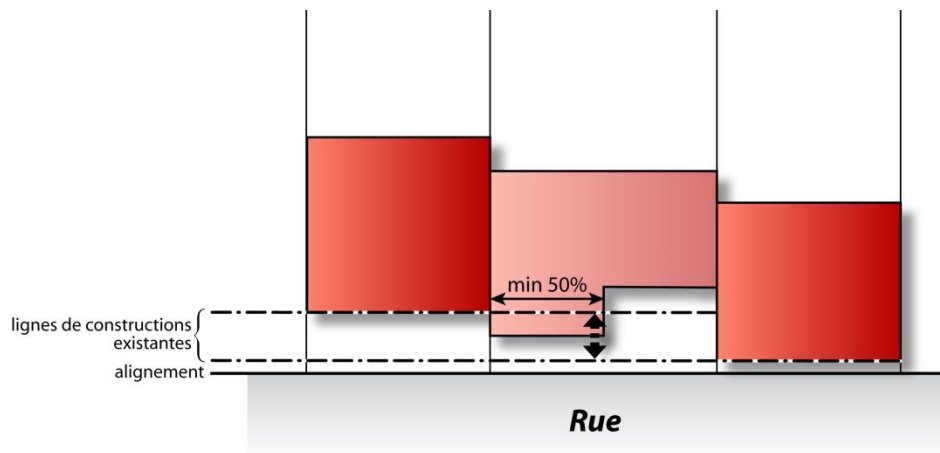
- 2.1.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.2. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport

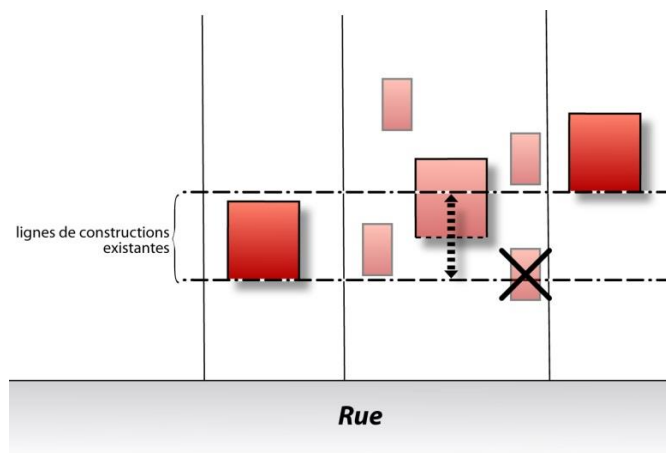
- aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
- au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;

2.1.3. Au moins la moitié du nu de la façade sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière doit être édifiée dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;



2.1.4. En cas d'implantation à l'angle de deux voies, les dispositions précédentes s'appliqueront par rapport à la voie principale. Par rapport à la rue secondaire, un recul maximum de 5 mètres est admis sans que la construction puisse s'implanter à l'avant de la construction voisine implantée le long de la voie secondaire ;

2.1.5. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement ;



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.1.6. Les règles des articles 2.1.3 à 2.1.5. 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 telle que définie dans le lexique ;
- aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
- aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.7. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;

2.1.8. Sur une profondeur de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- cette disposition ne s'applique pas aux propriétés qui présentent une façade sur rue d'une largeur supérieure à 10 mètres ; dans ce cas les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale et respecte un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative latérale ;

2.1.9. Au-delà de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- Les constructions s'implanteront soit :
 - sur limite séparative ;
 - en respectant un recul minimum de 3 mètres ;

2.1.10. Les règles du présent des articles 2.1.9. et 2.1.10. 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 telle que définie dans le lexique ;
- aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
- aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux ;

Emprise au sol

2.1.11. A l'exception des garages, les constructions annexes présentent une emprise au sol cumulée maximale de 20 m² ;

Hauteur des constructions

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

2.1.13. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage ;

2.1.14. Les règles de l'article 2.1.13. ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

2.2.- UA - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

2.2.2. En cas de travaux sur les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes doivent être prise en compte ;

TOITURES

2.2.3. Les toitures principales des constructions principales à destination d'habitation respecteront les caractéristiques suivantes :

- deux pans avec des pentes comprises entre 25 et 45° ;
- le faîtage sera parallèle à la voie le long de laquelle elle est implantée ;
- elles auront l'aspect de tuiles et leur couleur devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé ou rouge-brun ;

2.2.4. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées ;

2.2.5. Les lucarnes et fenêtres de toit ne sont pas admises sur le pan de toiture côté rue ;

2.2.6. Dans le secteur UA1, l'implantation de panneaux solaires sur toiture est limitée à 1/3 de la surface de toiture et ils doivent être implantés en partie basse de la toiture ;

FACADES

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

2.2.8. Les terrasses et balcons en saillie ne sont pas autorisés en façade sur rue ;

2.2.9. Lors de travaux de réhabilitation, les caractéristiques des percements doivent être respectées (rythme et proportion des percements) ;

2.2.10. Les caissons extérieurs des volets roulants ne doivent pas être implantés en saillie de la façade ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.11. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir :
- du niveau fini du trottoir pour les clôtures en avant ou dans le prolongement de la ou des façades sur rue ;
 - du terrain naturel pour les clôtures sur limite séparative.
- 2.2.12. La hauteur des clôtures est limitée
- à 2 mètres le long des limites séparatives – si la clôture s'implante au-dessus d'un mur de soutènement, sa hauteur est limitée à 1,50 mètre au-dessus du mur ;
 - à 1,20 mètre à l'alignement des voies ;
- 2.2.13. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
- 2.2.14. Les clôtures sur rue éventuelles seront constituées soit :
- de murs pleins s'apparentant à la construction principale ;
 - de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives ;
 - de murs-bahuts ne dépassant pas 0,60 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- Au-dessus d'un mur de soutènement, les murs pleins sont interdits ;
- 2.2.15. Lorsqu'un mur est implanté à l'alignement (façade ou clôture), les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou aux clôtures ;

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. Pour les nouvelles constructions principales, les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées au sein de l'opération et infiltrées dans le sol ;
- 2.3.2. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire ;

2.4.- UA - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
- 2.4.2. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés – un maximum de deux places de stationnement par logement est exigé ;
- 2.4.3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux ;
- 2.4.4. L'accès à un garage implanté sous le rez-de-voirie ne pourra pas s'effectuer directement depuis la rue ;
- 2.4.5. Dans le secteur UA1, les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique disposeront au minimum :
 - de deux places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ;
 - de places de stationnement pour le personnel à raison une place de stationnement par personne en considérant l'effectif maximal présent simultanément ;
 - la clientèle à raison d'une place de stationnement par lit d'hébergement ;

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

3.1.- UA - 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 ;

3.2.- UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau 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 ;
- 3.2.3. Si les lignes publiques ne sont pas enterrées, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements en cas d'enfouissement des réseaux publics – cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension ou de constructions d'une annexe ;

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

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;

Obbligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique ;

Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur UB

Le règlement du secteur UB est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent 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 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

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

- 1.1.1. Les étangs et les carrières ;
- 1.1.2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.3. Le camping ;
- 1.1.4. Les constructions à destination agricole ;
- 1.1.5. Les constructions à destination industrielle à l'exception des constructions artisanales du secteur de la construction ;
- 1.1.6. Les entrepôts ;

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

- 1.2.1. Les constructions à destination de commerce et activité de services ou d'industrie à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
- 1.2.2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés ou à un chantier ;
- 1.2.3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

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

2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

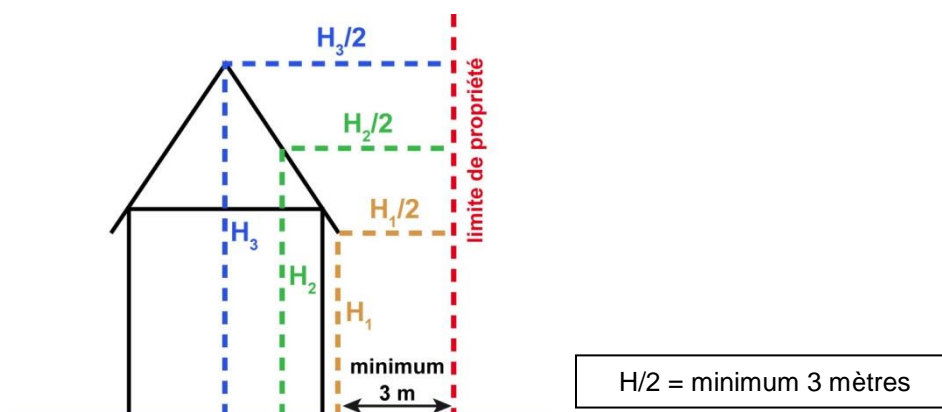
- 2.1.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
- aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
- 2.1.3. Les constructions principales s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- 2.1.4. En dehors des panneaux d'agglomération, ce recul est porté à 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
- 2.1.5. Les règles des articles 2.1.3. et 2.1.4. 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 telle que définie dans le lexique ;
 - aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
 - aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
- 2.1.7. A moins que la construction ne jouxte 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.



- 2.1.8. Les règles du présent des articles 2.1.6. et 2.1.7. 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 telle que définie dans le lexique ;
 - aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
 - aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux ;

Emprise au sol

- 2.1.9. A l'exception des garages et des piscines, les constructions annexes présentent une emprise au sol cumulée maximale de 20 m² ;
- 2.1.10. L'emprise au sol totale des constructions atteindra au maximum 60% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée à la 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 maximale des constructions est fixée à :
- 9 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.13. Les règles de l'article 2.1.11. ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;

2.2.- UB - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- 2.2.2. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.3. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir :
- du niveau fini du trottoir pour les clôtures en avant ou dans le prolongement de la ou des façades sur rue ;
 - du terrain naturel pour les clôtures sur limite séparative.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.2.4. La hauteur des clôtures est limitée

- à 2 mètres le long des limites séparatives – si la clôture s'implante au-dessus d'un mur de soutènement, sa hauteur est limitée à 1,50 mètre au-dessus du mur ;
- à 1,20 mètre à l'alignement des voies ;

2.2.5. Au-dessus d'un mur de soutènement, les murs pleins sont interdits ;

2.2.6. Le long de la rue de l'Europe, sur le linéaire identifié au plan de zonage, les clôtures seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ;

2.2.7. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

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

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

2.3.1. Pour les nouvelles constructions principales, les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées au sein de l'opération et infiltrées dans le sol ;

2.3.2. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire ;

2.4.- UB - STATIONNEMENT

2.4.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;

2.4.2. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés – un maximum de quatre places de stationnement par logement est exigé ;

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

2.4.4. L'accès à un garage implanté sous le rez-de-voirie ne pourra pas s'effectuer directement depuis la rue ;

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

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 nouvelles présentent une largeur minimale de 5 mètres de chaussée ;

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. La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres ;
- 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. Aucun nouvel accès ne peut être créé sur une route départementale en-dehors des panneaux d'agglomération ;

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

- 3.1.7. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 50 mètres doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

3.2.- UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau 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 ;
- 3.2.3. Si les lignes publiques ne sont pas enterrées, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements en cas d'enfouissement des réseaux publics – cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension ou de constructions d'une annexe ;

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

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique ;
- 3.2.6. Dans le secteur d'assainissement autonome (voir zonage en annexe du PLU), toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;

Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur UE

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

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

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

- 1.1.1. Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article suivant ;

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

- 1.2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition d'avoir une vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics ;
- 1.2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées au gardiennage ou à l'entretien d'un équipement répondant à l'article 1.2.1. ;
- 1.2.3. Les clôtures à condition d'être liées à un équipement répondant à l'article 1.2.1. ;
- 1.2.4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;

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

2.1.- UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions principales s'implanteront en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès ne peut être créé sur une route départementale en-dehors des panneaux d'agglomération ;

Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur UJ

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

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

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

1.1.1. Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article suivant ;

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

1.2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :

- soit aux services publics ou d'intérêt général ;
- soit à l'exploitation des réseaux et voies.

1.2.2. Les constructions à condition de constituer des annexes à une construction principale à destination d'habitation implantée sur la même unité foncière et de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur prescrites en section 2-UJ ;

1.2.3. Les clôtures à condition d'être liées à un équipement répondant à l'article 1.2.1. ;

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

2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.1. Les constructions annexes s'implantent soit :

- sur limite séparative ;
- en respectant un recul minimal de 3 mètres ;

2.1.2. En bordure du ruisseau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des berges ;

Emprise au sol

- 2.1.3. L'emprise au sol cumulée des constructions de l'unité foncière, implantées en zone UJ, atteindra au maximum 40 m² ;

Hauteur des constructions

- 2.1.4. La hauteur des constructions n'excèdera pas 3,50 mètres hors tout ;
2.1.5. La hauteur des abris de piscine est limitée à 2 mètres ;

2.2.- UJ - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

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

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 bâtis ne seront pas imperméabilisés ;

Section 3 - UJ - Equipements et réseaux

3.1.- UJ - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 3.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

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

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

- 3.1.3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;

Chapitre 5 - Disposition applicable au secteur UX

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

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

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

- 1.1.1. Les étangs et carrières ;
- 1.1.2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.3. Le camping ;
- 1.1.4. Les constructions à destination agricole ;

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

- 1.2.1. Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes
 - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence est directement liée à une activité implantée dans la zone ;
 - que, sauf dans le cas où une impossibilité relevant de la sécurité l'empêcherait, elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité ;
- 1.2.2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité industrielle, artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière ;
- 1.2.3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques ;

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

2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

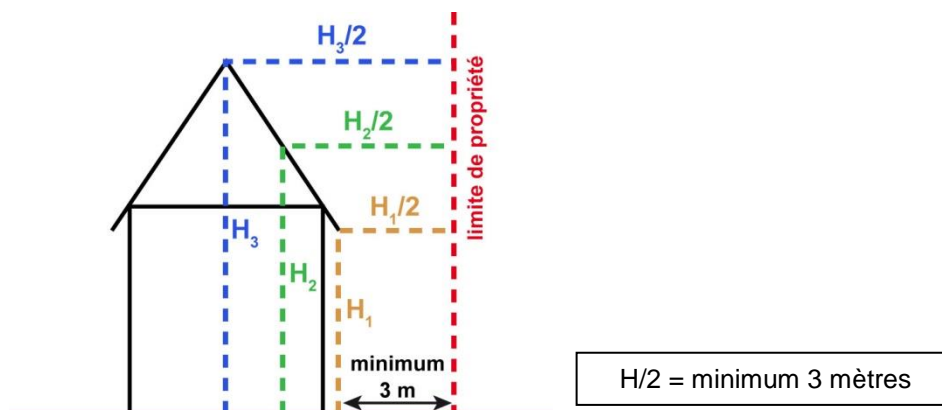
- 2.1.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
- aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
- 2.1.3. Les constructions principales s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- 2.1.4. Les règles de l'article 2.1.3 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 telle que définie dans le lexique ;
 - aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
 - aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
- 2.1.6. A moins que la construction ne jouxte 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.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.1.7. Les règles du présent des articles 2.1.6. et 2.1.7. 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 telle que définie dans le lexique ;
- aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
- aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux ;

Emprise au sol

2.1.8. Les constructions à destination d'habitation sont limitées à 100 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 maximale des constructions est fixée à 9 mètres hors tout ;

2.1.11. Les règles de l'article 2.1.10. ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

2.2.- UX - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.2. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;

2.3.- STATIONNEMENT

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

Section 3 - UX - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 5 mètres de chaussée ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire 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. La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres ;
- 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 ;

3.2.- UX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau 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 ;
- 3.2.3. Si les lignes publiques ne sont pas enterrées, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements en cas d'enfouissement des réseaux publics – cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension ou de constructions d'une annexe ;

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

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;
- 3.2.5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique ;

Titre III -

Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur 1AU

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

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

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

- 1.1.1. Les étangs et les carrières ;
- 1.1.2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.3. Le camping ;
- 1.1.4. Les constructions à destination industrielle ou agricole ;
- 1.1.5. Les entrepôts ;

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

- 1.2.1. Les constructions à destination de commerce et activité de services à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
- 1.2.2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés ou à un chantier ;
- 1.2.3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

Conditions d'urbanisation

- 1.2.4. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble du secteur ou par phases ;
- 1.2.5. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- 1.2.6. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
- 1.2.7. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité ;
- 1.2.8. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs ;

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

2.1.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

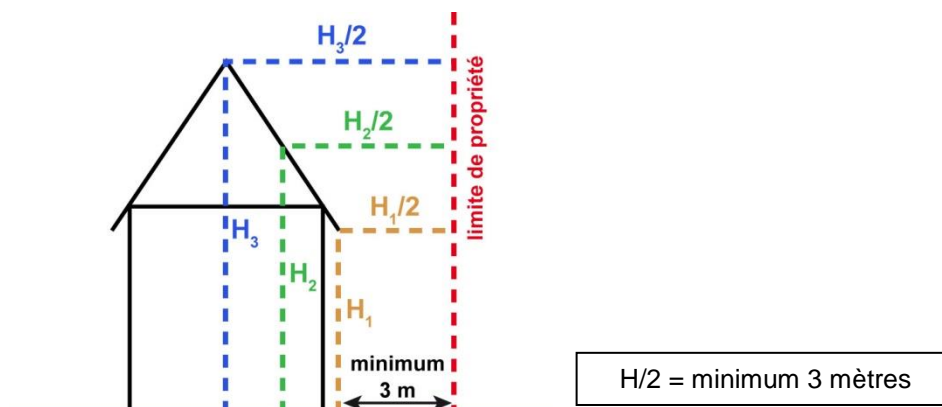
- 2.1.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
- aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
- 2.1.3. Les constructions principales s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- 2.1.4. Les règles de l'article 2.1.3 ne s'appliquent pas :
- aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
 - aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
- 2.1.6. A moins que la construction ne jouxte 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.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

2.1.7. Les constructions annexes s'implantent soit

- sur limite séparative ;
- en respectant un recul minimal d'un mètre ;

2.1.8. Les règles du présent des articles 2.1.6. et 2.1.7. ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
- aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux ;

2.1.9. En bordure du ruisseau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des berges ;

Emprise au sol

2.1.10. A l'exception des garages, les constructions annexes présentent une emprise au sol cumulée maximale de 20 m² ;

2.1.11. L'emprise au sol totale des constructions atteindra au maximum 60% de la superficie de la partie de l'unité foncière ;

Hauteur des constructions

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

2.1.13. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

2.1.14. Les règles de l'article 2.1.13. ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;

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

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- 2.2.2. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.3. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir :
- du niveau fini du trottoir pour les clôtures en avant ou dans le prolongement de la ou des façades sur rue ;
 - du terrain naturel pour les clôtures sur limite séparative.
- 2.2.4. La hauteur des clôtures est limitée
- à 2 mètres le long des limites séparatives – si la clôture s'implante au-dessus d'un mur de soutènement, sa hauteur est limitée à 1,50 mètre au-dessus du mur ;
 - à 1,20 mètre à l'alignement des voies ;
- 2.2.5. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

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

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.2. Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées au sein de l'opération et infiltrées dans le sol ;
- 2.3.3. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire ;

2.4.- 1AU - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
- 2.4.2. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés – un maximum de quatre places de stationnement par logement est exigé ;
- 2.4.3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux ;
- 2.4.4. L'accès à un garage implanté sous le rez-de-voirie ne pourra pas s'effectuer directement depuis la rue ;

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

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 nouvelles présentent une largeur minimale de 5 mètres de chaussée ;

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. La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres ;
- 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 nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 50 mètres doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

3.2.- 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau 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 ;
- 3.2.3. Si les lignes publiques ne sont pas enterrées, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements en cas d'enfouissement des réseaux publics – cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension ou de constructions d'une annexe ;

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

- 3.2.4. Les réseaux d'assainissement doivent être séparatifs ;
- 3.2.5. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique ;

Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur 2AU

Le règlement de la zone 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 PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

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

1.1.- 2AU - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1.1.1. Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article suivant ;

1.2.- 2AU - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition :

- d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux ;
- de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone ;

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

2.1.- 2AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.1. En bordure du ruisseau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des berges ;

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

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.

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

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

- 1.1.1. Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article suivant ;

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

- 1.2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux ;
- 1.2.2. Les clôtures à condition d'avoir une hauteur limitée à 2 mètres ;

Dans toute la zone à l'exception du secteur Aa

- 1.2.3. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition de respecter les distances d'éloignement conformément aux réglementations en vigueur ;
- 1.2.4. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant agricole ;
- 1.2.5. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et annexes (garages, piscines, abris de jardin, ...) à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole de l'exploitation ;
- 1.2.6. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ;

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

2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- 2.1.3. Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

2.1.4. Les règles de l'article 2.1.2. 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 telle que définie dans le lexique ;
- aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
- aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.5. Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;

2.1.6. Les règles de l'article 2.1.4. 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 telle que définie dans le lexique ;
- aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
- aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux ;

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 maximale des constructions est fixée à 9 mètres hors tout ;

2.1.9. Les règles de l'article 2.1.7. ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

2.2.- A - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

2.2.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

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

2.3.- A - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées sur l'emprise foncière de la construction et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Section 3 - A - Equipements et réseaux

3.1.- A - 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. La largeur minimale des accès est fixée à 5 mètres ;
- 3.1.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.4. Aucun nouvel accès ne peut être créé sur une route départementale ;

3.2.- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;
- 3.2.2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devra préalablement être autorisé et réalisé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur ;

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

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

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

- 3.2.4. Toute construction ou installation, source d'effluents, sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;

Titre V - **Dispositions applicables
aux zone 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

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

- 1.1.1. Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article suivant ;

1.2.- N - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1.2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux ;
- 1.2.2. L'aménagement et la transformation des constructions à destination d'habitation existantes sans extension, ni annexe ;
- 1.2.3. Dans le secteur NE, l'aménagement d'espaces de stationnement à condition que la surface concernée reste perméable ;
- 1.2.4. Dans le secteur NJ, les constructions à condition de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur prescrites en section 2-N ;
- 1.2.5. Dans le secteur NC, le dépôt, le traitement et le transit de matériaux inertes ;

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

2.1.- N - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;

Emprise au sol

- 2.1.2. Dans le secteur NJ, l'emprise au sol cumulée est limitée à 12 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.3. Dans le secteur NJ, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres hors tout ;

2.2.- N - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.1. Dans le secteur NJ, les surfaces extérieures doivent être traitées de manière à optimiser l'insertion paysagère des bâtiments dans leur environnement ;
- 2.2.2. Dans le secteur NJ, les façades présenteront un aspect de bois ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

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

Section 3 - N - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès ne peut être créé sur une route départementale ;

3.2.- N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;

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

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

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

- 3.2.3. Toute construction ou installation, source d'effluents, sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;