



Plan Local d'Urbanisme de STEINBRUNN-LE-HAUT

Révision n°1

REGLEMENT

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 06/07/2026

A Steinbrunn-le-Haut, le
M. Vincent STRICH, le Maire



OTE
INGÉNIERIE

— Construction &
environnement

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



Agence de Mulhouse
7 rue de Chemnitz
68200 Mulhouse
Tél : 03 89 59 41 11

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 15390	Page :
A	13/10/2025	PLU arrêté	OTE -	Léa DENTZ	ℒ.ℒ.				2/80
B	06/07/2026	PLU approuvé	OTE -	Léa DENTZ	ℒ.ℒ.			URB1	
Document2									



Sommaire

TITRE I -	DISPOSITIONS GENERALES	5
	Section 1 - Champ d'application territorial du règlement	6
	Section 2 - Division du territoire en zones	6
	Section 3 - Risques à prendre en compte sur le territoire communal	8
	Section 4 - Modalités d'application des dispositions réglementaires	10
	Section 5 - Lexique	13
	Section 6 - Rappels	32
TITRE II -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	33
	Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	34
	Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	34
	Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
	Section 3 - UA - Equipements et réseaux	42
	Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	44
	Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	44
	Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
	Section 3 - UB - Equipements et réseaux	51
TITRE III -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	53
	Dispositions applicables au secteur 1AU	54
	Section 1 - 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	54
	Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
	Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux	61
TITRE IV -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
	Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	64
	Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	66
	Section 3 - A - Equipements et réseaux	70



TITRE V -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	73
Section 1 - N -	Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	74
Section 2 - N -	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	76
Section 3 - N -	Equipements et réseaux	79



Titre I - Dispositions générales



Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de STEINBRUNN-LE-HAUT du département du Haut-Rhin (n° INSEE : 68324).

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

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

Section 2 - Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines

Sont classés en zone urbaine :

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

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

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

- UA, centre ancien ;
- UB, extensions récentes.

Les zones à urbaniser

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

Les constructions y sont autorisées :

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

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

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

- 1AU ;
- 1AUa.



Les zones agricoles

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

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

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

- Aa, zone agricole inconstructible ;
- A, zone agricole à la constructibilité limitée ;
- AC, zone agricole constructible pour les exploitations agricoles.

Les zones naturelles et forestières

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

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

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

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

- Nn, zone naturelle inconstructible ;
- N, zone naturelle à la constructibilité limitée ;
- NL, STECAL destiné à l'implantation d'un club house pour l'association de pêche.

Les autres périmètres

Les emplacements réservés

Les emplacements traduisent spatialement l'engagement de programmer et de définir la réalisation de certains équipements et aménagements projetés sur le territoire en identifiant clairement les terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur. En effet, l'inscription comme emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain, bâti ou non, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec la destination projetée.

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

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

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



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

La commune de STEINBRUNN-LE-HAUT est concernée par les risques suivants :

- Le risque sismique ;
- Le risque d'inondation lié au débordement du Muhlgraben ;
- Le risque lié au ruissellement ;
- L'aléa retrait-gonflement d'argiles.

Article 3.1. - Risque sismique

L'article D.563-8-1 du Code de l'environnement divise le territoire national en cinq zones de sismicité croissante :

- une zone de sismicité très faible (1) où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments "à risque normal" mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées) ;
- 4 zones de sismicité faible (2), modérée (3), moyenne (4) et forte (5 – uniquement en Outre-Mer), où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

			Zones de sismicité			
			1	2	3	4
Catégories d'importance	I	Bâtiment sans activité humaine	Aucune obligation			
	II	Maison individuelle ⁽¹⁾			Règles PS-MI 89/92 ou Eurocode 8 ⁽²⁾	
		Autres bâtiments ⁽¹⁾				
	III	Bâtiment à risque élevé		Eurocode 8 ⁽³⁾		
	IV	Bâtiment nécessaire à la gestion de crise				

⁽¹⁾ Domaine d'application des règles PS-MI.
⁽²⁾ Hors domaine d'application des règles PS-MI.

Le territoire de la commune de Steinbrunn-le-Haut est soumis à un risque sismique de niveau moyen (niveau 4). Les règles de construction parasismique y sont donc applicables.



Article 3.2. - Risque d'inondation

Le territoire de la commune de Steinbrunn-le-Haut est concerné par le champ d'expansion des crues du Muhlgraben. Sa délimitation, issue de l'Atlas des Zones Inondables du Haut-Rhin, est reportée sur le plan de règlement sous forme d'une trame.

Dans les zones concernées par le risque d'inondation et **dans l'attente de l'approbation d'un PPRI**, s'appliquent outre le règlement, les dispositions suivantes :

- Toute nouvelle construction (sauf les constructions nécessaires à l'activité agricole) est interdite.
- Les extensions limitées à 20 m² pour les habitations existantes et à 20 % de l'emprise au sol existante pour les autres bâtiments peuvent être autorisées. La cote du plancher du premier niveau de ces extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité de 0,30 m.

Article 3.3. - Chemin d'eau

La topographie locale induit des chemins privilégiés de ruissellement des eaux pluviales. Dans la zone urbaine et ses abords, ces chemins sont matérialisés sur le plan de règlement.

Sur les parcelles concernées par ces chemins d'eau, l'implantation de constructions est interdites sur le tracé du chemin d'eau et à moins de 5 mètres de celui-ci.

Article 3.4. - Aléa retrait-gonflement d'argiles

La commune de Steinbrunn-le-Haut est concernée par un niveau d'aléa faible à moyen ; ce risque est cartographié dans le rapport de présentation.

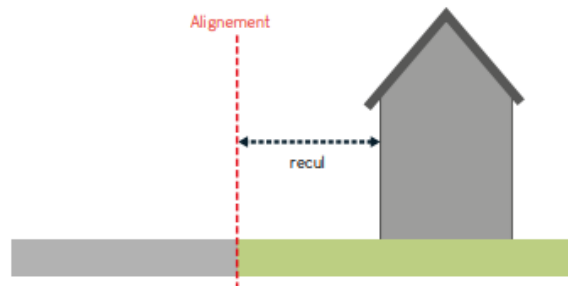
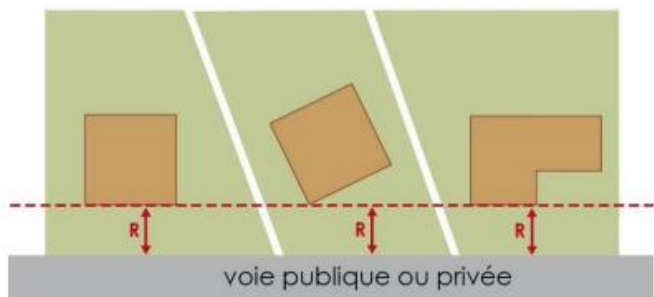
Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.



Section 4 - Modalités d'application des dispositions réglementaires

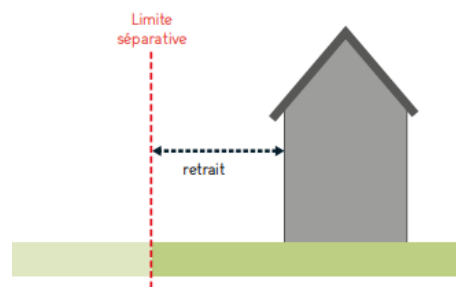
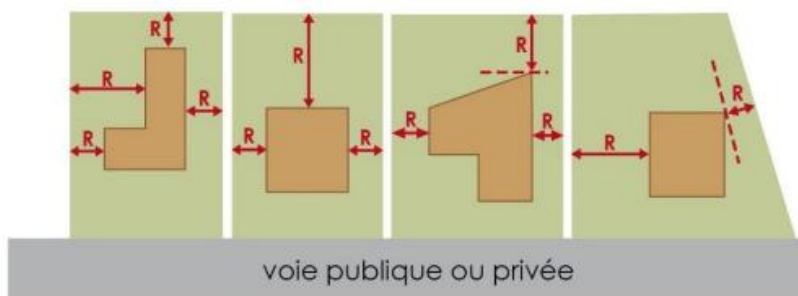
Recul par rapport à l'alignement

Le recul correspond à la distance d'implantation par rapport à l'alignement. Il est mesuré perpendiculairement à l'alignement à partir du nu de la façade tel que défini dans le lexique.



Retrait par rapport aux limites séparatives

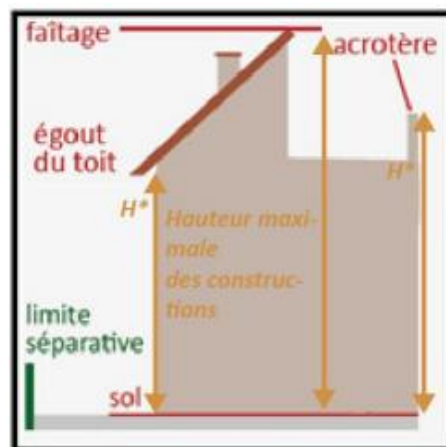
Il correspond à la distance d'implantation par rapport à la limite séparative. Il est mesuré perpendiculairement à la limite séparative à partir du nu de la façade tel que défini dans le lexique.



Hauteur d'une construction

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

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

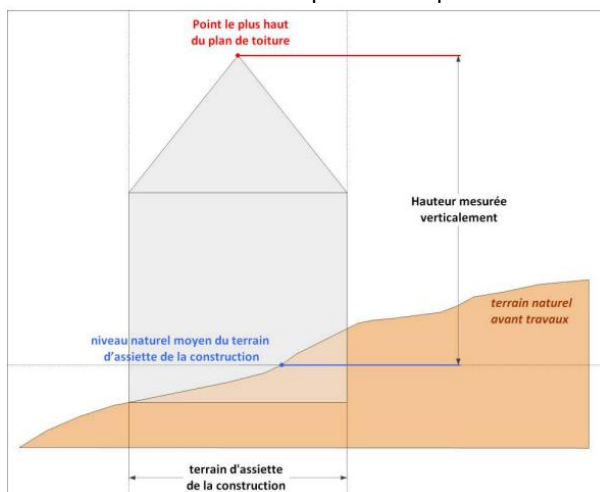


Hauteur à l'égout

Mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau de la gouttière.

Point de référence du niveau du terrain existant

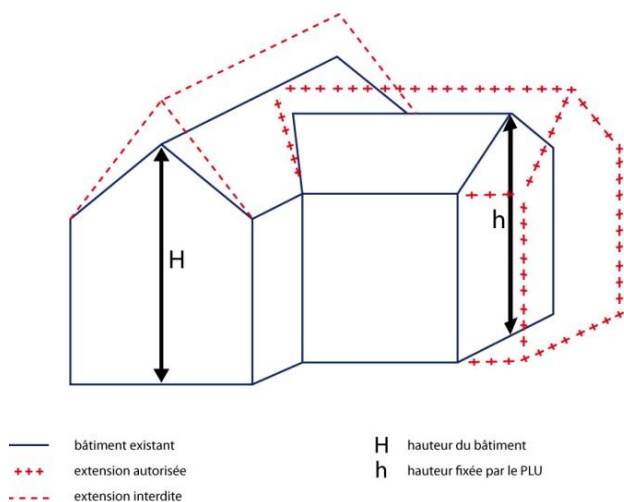
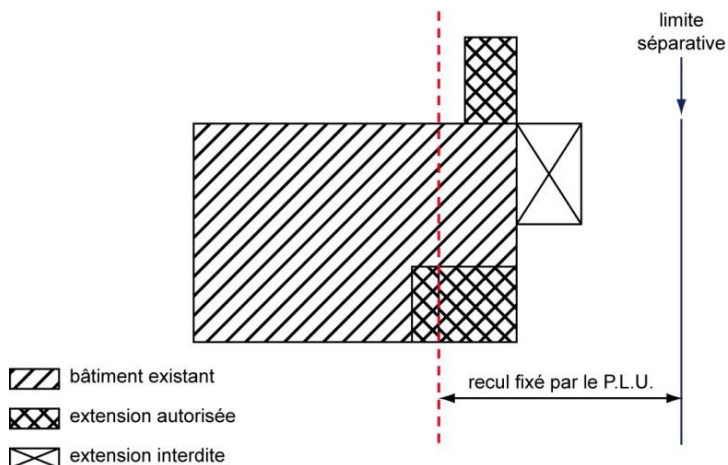
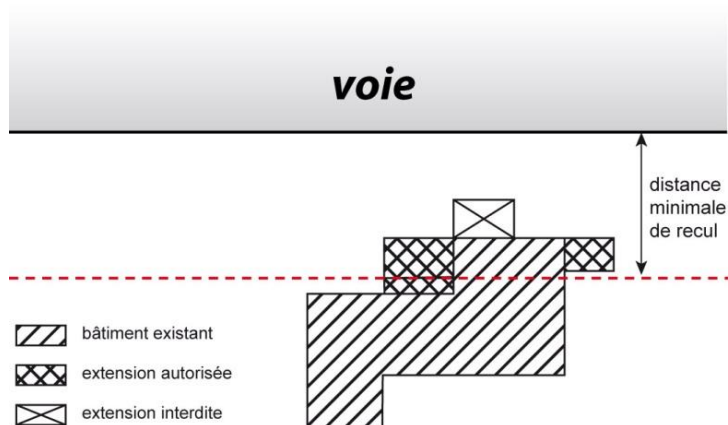
Le niveau du terrain naturel pris en compte est le niveau moyen au droit du terrain d'assiette de la construction.





Aggravation de la non-conformité

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



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

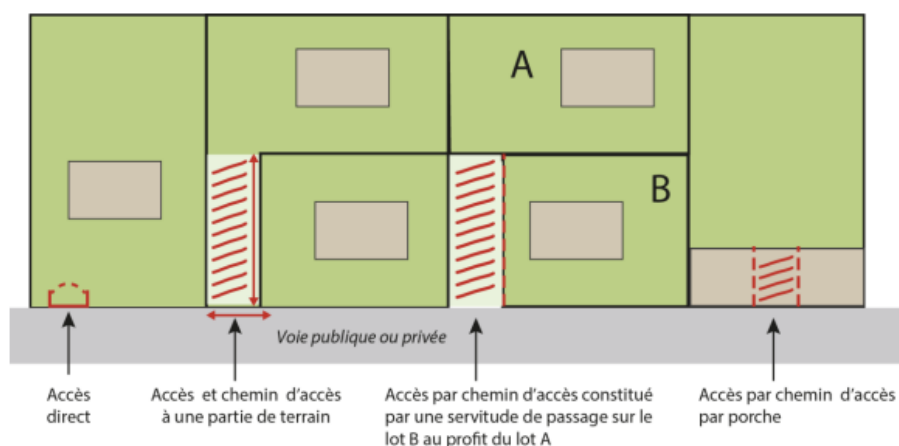


Section 5 - Lexique

Accès

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant la jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie publique ou privée.



Affouillement et exhaussement, déblai/remblai

Affouillement et exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une surélévation volontaire du sol/du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Déblai

Terre ou gravats extraits par creusement de fouilles, ou terres en excès après nivellement d'un terrain.

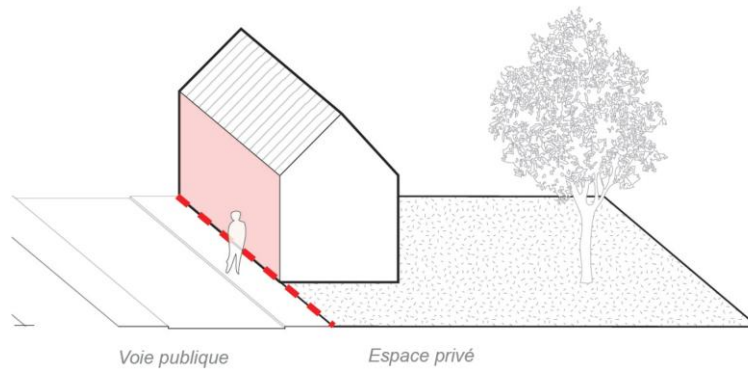
Remblai

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



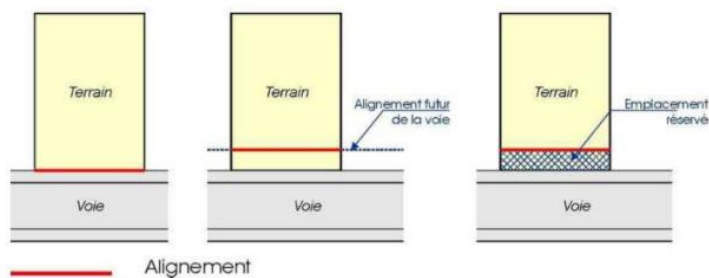
Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre l'unité foncière et la voie ouverte à la circulation publique, qu'elle soit publique ou privée.



L'alignement de référence à prendre en compte correspond à :

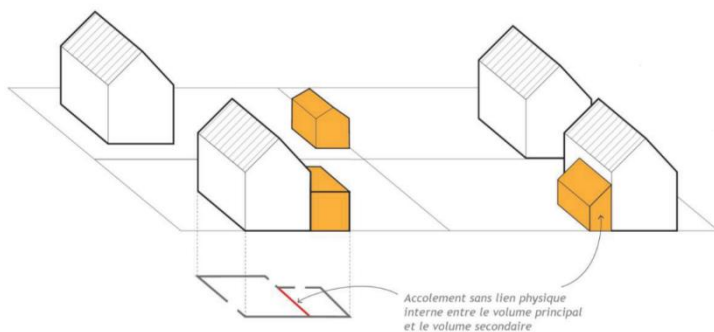
- L'alignement "actuel", lorsqu'il n'est pas prévu de modification de l'emprise de la voie ;
- L'alignement "futur", lorsqu'il est prévu une modification de l'emprise de la voie (emplacement réservé ou propriété publique), ou dans le cas de voies projetées.



L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "recul par rapport à l'alignement".

Annexe

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



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

Les annexes sont des locaux inhabitables et ne peuvent pas constituer des pièces à vivre.

L'annexe a cependant la même destination que la construction principale à laquelle elle est associée.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

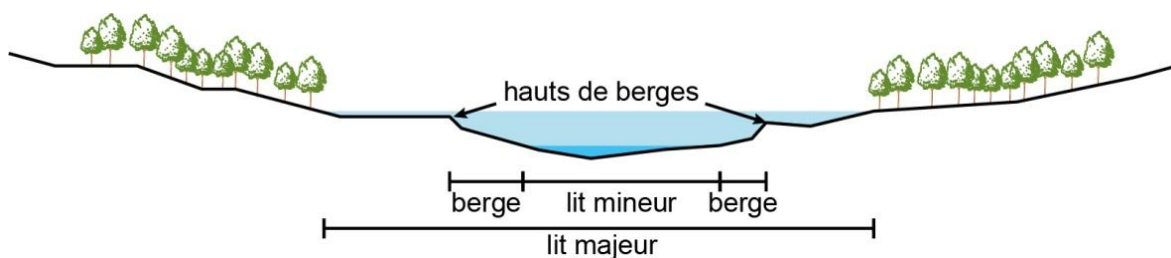
Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Bâtiment principal

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

Berge

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





Clôture

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille, assemblage de panneaux ou de lisses entre poteaux, etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain, fait obstacle au passage et qui sert à délimiter deux propriétés privées et/ou une propriété privée et le domaine public.

En revanche, ne constitue pas une clôture un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, ... Ne constitue pas non plus une clôture au titre du présent règlement, la barrière autour d'une piscine à l'intérieur d'une unité foncière.

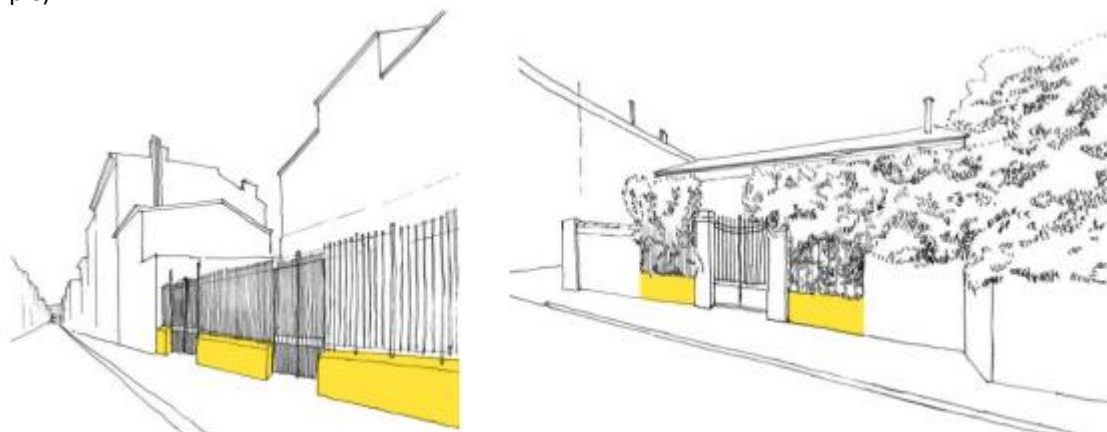
À l'inverse, un ouvrage séparant plusieurs parcelles d'une même unité foncière mais dont les droits sont mis en œuvre par différents utilisateurs peut être regardé comme une clôture.

Clôture à claire-voie

La clôture à claire-voie est composée d'éléments régulièrement espacés qui laissent passer le jour et permettent une perméabilité visuelle (barreaux, grillage, treillage, ...) et assurent un équilibre dans la répartition des espaces pleins et des espaces vides.

Mur bahut

Mur de faible hauteur (inférieure ou égale à 1 mètre) surmonté d'une clôture pleine ou à claire-voie (grille par exemple).





Code civil

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

- au droit de vue :

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

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

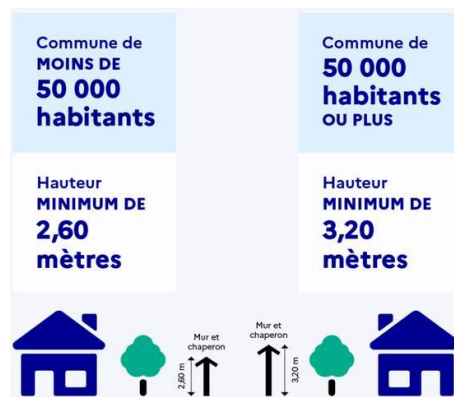


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

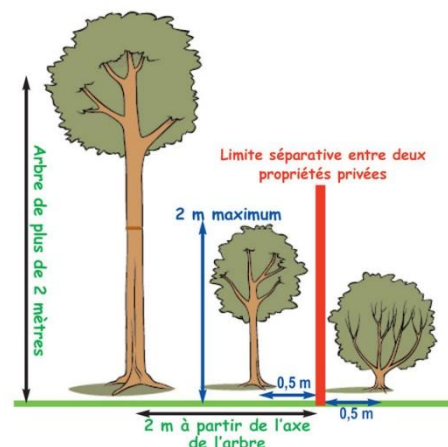
A défaut de réglementation particulière (caractéristiques des clôtures fixées par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

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

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





Construction

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

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

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut pas rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferies, éoliennes, postes de transformation, canalisations...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

Construction existante

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

Seule une construction autorisée est considérée comme existante. Ainsi, une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet est considérée comme légalement construite.

**Destinations (5) et sous-destinations (23)**

Destination et sous-destination	Définition (AM du 10/11/2016)	Précisions
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.	
Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation		
Logement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement". Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.	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. Cette sous-destination recouvre également : - 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.
Hébergement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	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 ... 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, résidences seniors, ...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. 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).



Destination et sous-destination	Définition (AM du 10/11/2016)	Précisions
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	Cette sous-destination recouvre : - les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services ; - les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle ; - les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
Restauration	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	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	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
Hôtels	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	



Destination et sous-destination	Définition (AM du 10/11/2016)	Précisions
Autres hébergements touristiques	Cette sous-destination recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Cette sous-destination s'applique 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 : - 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	Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.



Destination et sous-destination	Définition (AM du 10/11/2016)	Précisions
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnel et technique, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L.6323-3 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	Cette sous-destination recouvre les 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	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	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, ...
Lieux de cultes	Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
Autres équipements recevant du public	Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, 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 vergers publics.



Destination et sous-destination	Définition (AM du 10/11/2016)	Précisions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	Cette sous-destination recouvre : - les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire ; - les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ; - les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	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	Cette sous-destination recouvre : - les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente ; - les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique ; - les locaux hébergeant les centres de données.	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	Cette sous-destination recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	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	Cette sous-destination recouvre les 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, ...
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.	

Précisions relatives à certaines sous-destinations

Meublés de tourisme : les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire. Ils sont offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. Pour l'application du règlement, les meublés de tourisme relèvent de la sous-destination "Autres hébergement touristiques", à l'exclusion de ceux à usage d'habitation offerts à la location moins de 90 jours au cours d'une même année civile, qui relèvent de la sous-destination "Logement".



Emprise au sol

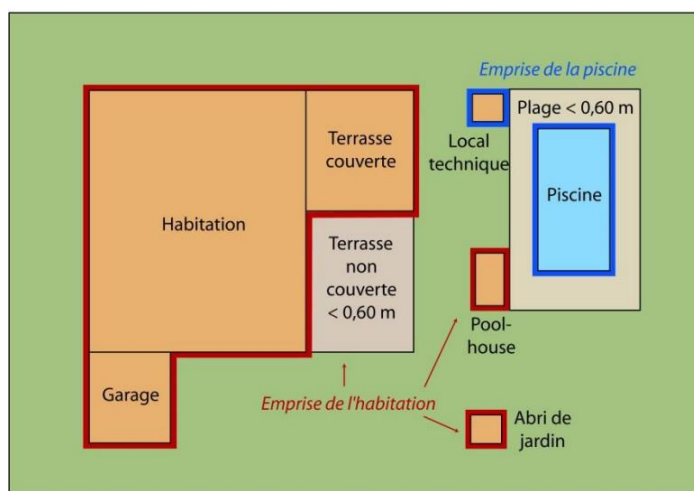
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

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

Au titre du présent règlement,

- Les surfaces des piscines et bassins de tout type, enterrés ou hors-sol, couverts ou découverts sont prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol ;
- Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain (<0,60 m), ni des fondations profondes sont considérées comme non constitutives d'emprise au sol.



Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions (y compris les annexes) et la surface du terrain.

Espace de pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de "pleine terre" si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- Il permet l'infiltration naturelle des eaux ;
- Son sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, à l'exception des dispositifs d'assainissement autonome, des dispositifs d'arrosage enterré, des dispositifs géothermiques, des installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des sentiers de dalles (de type "pas japonais") ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.



Espace perméable

Un espace perméable est un espace qui permet l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.

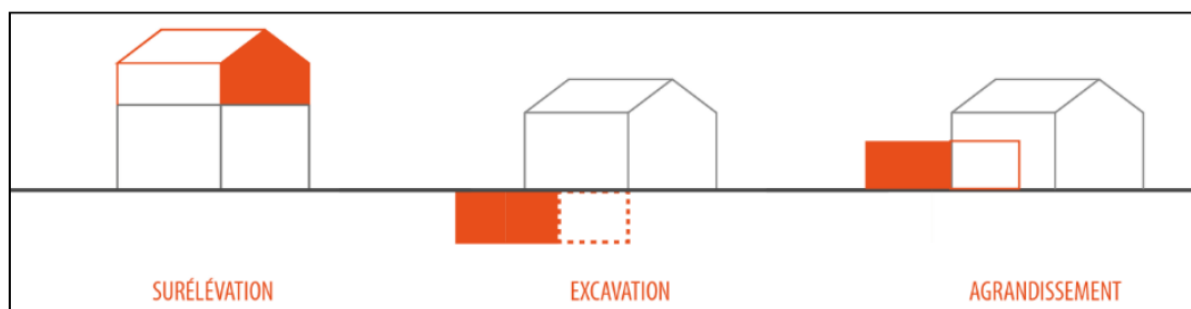
Les aires de stationnement, les cours et les cheminements piétons traités en gravier et/ou toutes autres dispositifs perméables, sont considérés dans l'espace perméable à la condition d'avoir un coefficient de perméabilité supérieur ou égal à 50%

Extension

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

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

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).



Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature, *tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises.*

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.

Par extension, pour l'application du présent règlement, le nu de la façade correspond également, en l'absence de façade, au plan vertical délimité par deux poteaux soutenant une toiture.



Faîtage

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



Installation

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...) et les clôtures entrent dans le champ de cette définition.

Limites séparatives

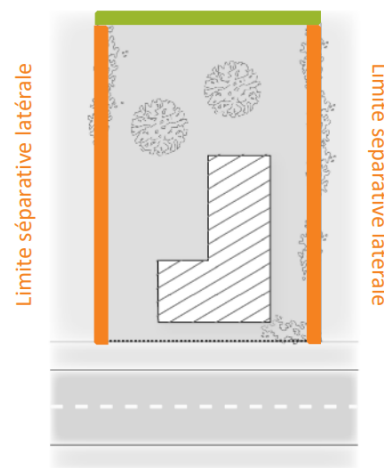
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus, dès lors qu'il ne s'agit pas de voies ou d'emprises publiques.

Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales :
Elles sont en contact avec une voie ou une emprise publique.
En cas de division parcellaire préalable à l'opération, les limites séparatives considérées seront celles existantes avant division.
- les limites de fond de terrain :
Elles n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Il s'agit de limites de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
En cas de division parcellaire préalable à l'opération, les limites séparatives considérées seront celles existantes avant division.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques, ouvertes à la circulation publique qu'elles soient publiques ou privées.

Limite séparative de fond de parcelle





Local accessoire

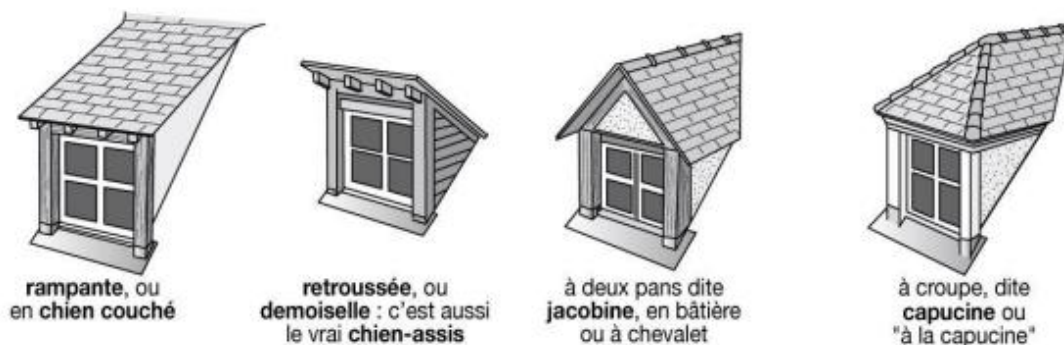
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

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

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Lucarne

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



Exemples de lucarnes les plus courantes

Mur de soutènement

Le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque le terrain naturel des deux fonds rivaux n'est pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. Sa hauteur est strictement limitée à la différence d'altitude entre 2 ou plusieurs terrains naturels voisins.





En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement, le mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.



Opérations d'aménagement

Réalisation sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës d'un ou plusieurs aménagements (tels que des chemins d'accès, des espaces verts, ...), dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif, en vue de l'édification de plusieurs constructions.

Cette définition est indépendante des différentes procédures d'aménagement :

- les Zones d'Aménagement Concerté ;
- les lotissements ;
- la restauration immobilière ;
- les permis de construire groupés ;
- les remembrements et regroupement de parcelles par des Associations Foncières Urbaines.

Aménagement d'ensemble

La notion d'opération d'aménagement d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains. L'opération d'aménagement d'ensemble doit porter sur la totalité des terrains concernés, en une ou plusieurs phases.

Périmètre de réciprocité

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

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

Piscine

Une piscine est une annexe à la construction principale (sauf lorsqu'elle constitue une extension). Elle comprend un bassin, entouré ou non d'une margelle et d'une plage.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à partir du bord extérieur de la margelle ou, si celle-ci n'est pas apparente, le bord extérieur du bassin.

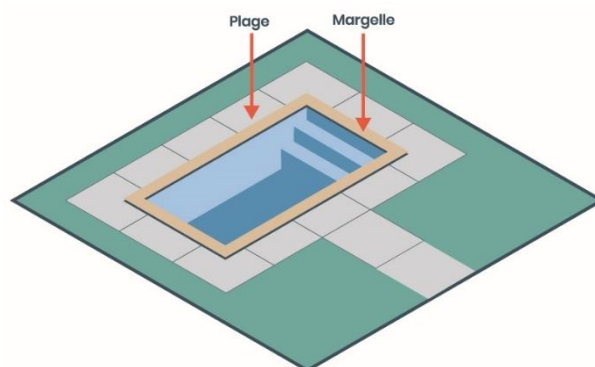
Les dispositions du présent règlement relatives aux piscines s'appliquent par extension aux spas, bains nordiques et autres bassins.

Margelle

La margelle constitue la bordure directe autour de la piscine.

Plage

La plage de piscine désigne la terrasse qui entoure le bassin juste après la margelle.

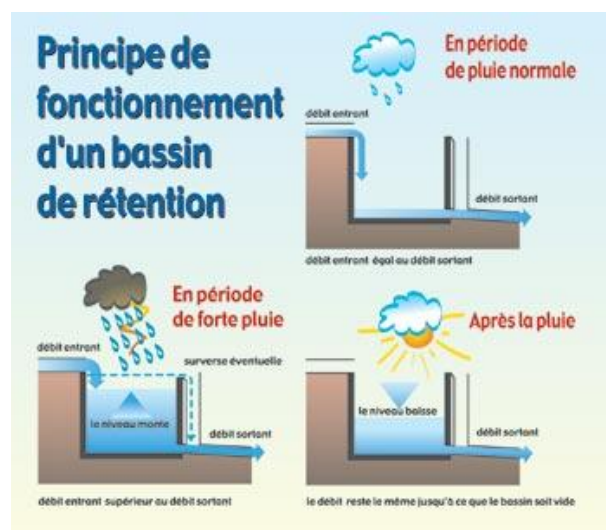


Reconstruction

Il y a reconstruction lorsque plus de la moitié des surfaces de plancher préexistantes sont à reconstruire.

Rétention

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



Rez-de-voirie

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

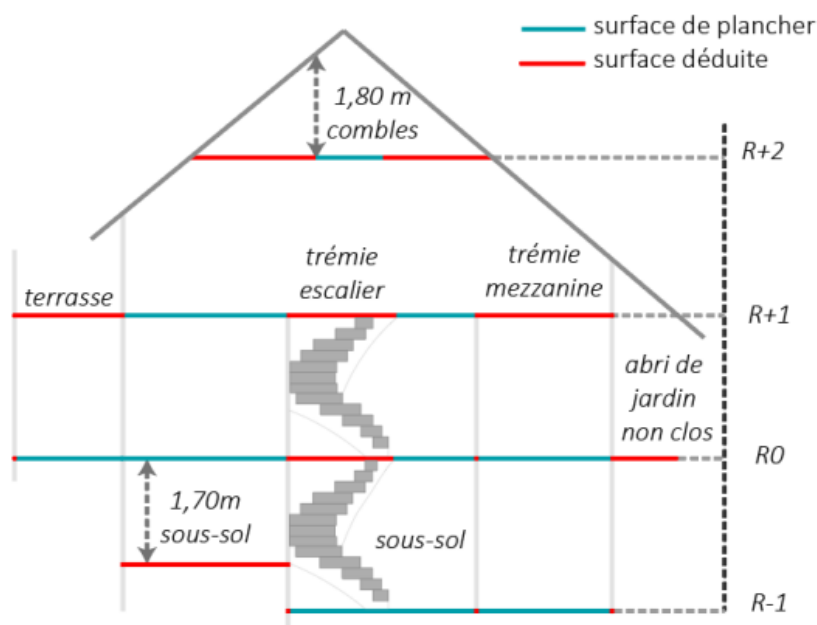


Surface de plancher

(Source : article R.111-22 du Code de l'urbanisme)

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

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

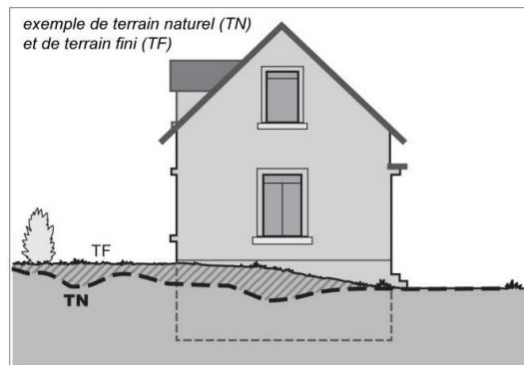


Terrain d'assiette d'une construction

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

Terrain naturel

Le terrain naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux et aménagements préparatoires (construction, exhaussement, affouillement) entrepris pour la réalisation d'un projet de construction.



Unité foncière

Ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Le terrain d'assiette d'un permis de construire, constitué de plusieurs parcelles contiguës mais appartenant à des propriétaires distincts, doit néanmoins être considéré comme une seule et même unité foncière dès lors que le pétitionnaire dispose des droits (par une promesse de vente par exemple) sur chacune d'entre elles.

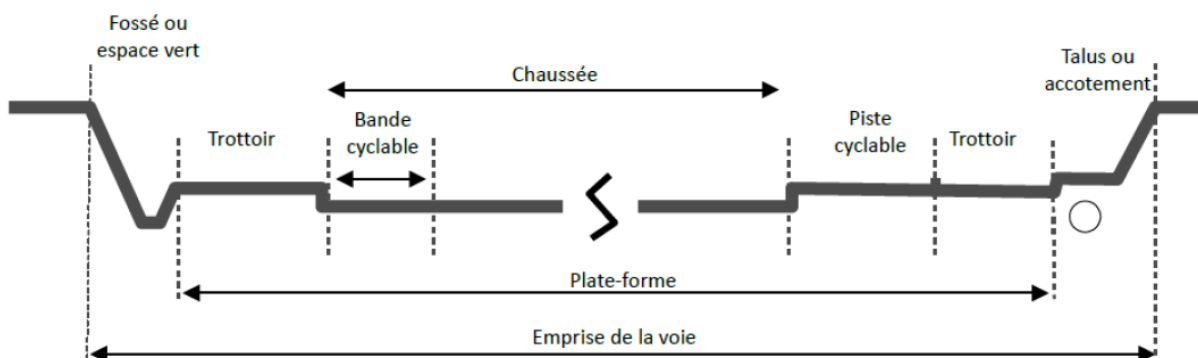
Voies publiques ou privées, emprises publiques

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

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public, *telles que les voies ferrées et les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, ...*

L'emprise d'une voie automobile comprend la plate-forme (constituée d'une chaussée ou de plusieurs, avec ou sans terre-plein central, de pistes cyclables, de trottoirs) augmentée des accotements comprenant les fossés, les espaces verts ainsi que les talus, s'il y a lieu.





Section 6 - Rappels

Une division foncière ne peut pas rendre non-conforme ou dégrader la situation du tènement issu de la division qui supporterait déjà une construction.



Titre II - Dispositions applicables aux zones Urbaines



Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

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

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

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

- 1.1.1.** Dans les secteurs inondables et sur les terrains concernés par les chemins d'eau, identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions relatives à la prise en compte des risques (Titre I -Article 3.2. - des dispositions générales du présent règlement).

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
- Exploitation agricole		X	A condition d'être implanté sur le site d'une exploitation agricole existante
- Exploitation forestière	X		
Habitation			
- Logement			
- Hébergement			
Commerce et activité de service			
- Artisanat et commerce de détail		X	Aux conditions cumulatives suivantes : - L'activité est compatible avec le voisinage d'habitation ; - La surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m².
- Restauration		X	Aux conditions cumulatives suivantes : - L'activité est compatible avec le voisinage d'habitation ; - La surface de plancher est inférieure ou égale à 600 m².
- Commerce de gros	X		
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle		X	Aux conditions cumulatives suivantes : - L'activité est compatible avec le voisinage d'habitation ; - La surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m².
- Hôtels	X		
- Autres hébergements touristiques			
- Cinéma	X		



Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
- Salles d'art et de spectacles			
- Equipements sportifs			
- Lieux de cultes			
- Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
- Industrie		X	A condition d'accueillir une activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie.
- Entrepôt		X	Aux conditions cumulatives suivantes : - L'activité est compatible avec le voisinage d'habitation ; - La construction est liée à une activité artisanale implantée sur la même unité foncière.
- Bureau			
- Centre de congrès et d'exposition	X		
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.2.** Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.
- 1.1.3.** Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage.
- 1.1.4.** Les carrières sont interdites.
- 1.1.5.** Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation.



Usages et affectations des sols interdits

1.1.6. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- La création ou l'agrandissement des étangs ;
- Les éoliennes terrestres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les châssis et serres de plus de 50 m² d'emprise au sol.

Article 1.2. - UA - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

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

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

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

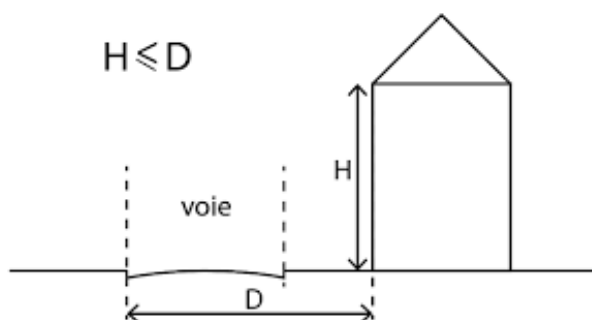
Article 2.1. - UA - Volumétrie et implantation des constructions

- 2.1.1.** Les constructions, activités, usages ou affectations du sol doivent respecter **un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique.



Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

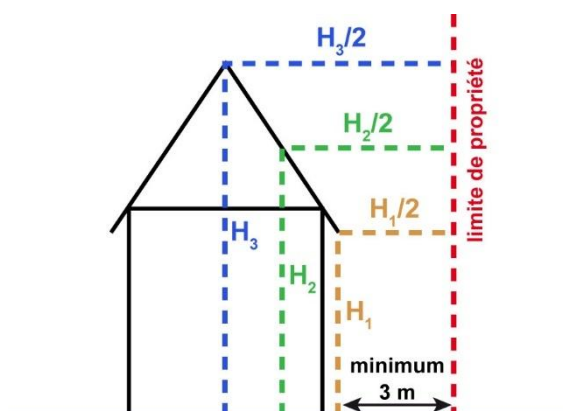
- 2.1.2.** Les modalités de calcul du recul sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.3.** Le long de la rue principale, la façade sur rue d'une construction principale de chaque unité foncière bordant la voie doit respecter, en totalité, un recul maximal de 10 mètres par rapport à l'alignement.
- 2.1.4.** En dehors de l'application de l'alinéa 2.1.2., les constructions doivent être implantées de sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement opposé qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



- 2.1.5.** Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante telle que définie dans les dispositions générales.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.





- 2.1.7.** Une implantation sur limite séparative ou avec un retrait maximum de 0,80 m est cependant possible :
- pour les bâtiments principaux sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ;
 - pour les constructions contigües à une construction existante sur l'unité foncière voisine, sans excéder la hauteur et la longueur de cette construction sur limite ou en léger retrait ;
 - pour les constructions dont la hauteur au droit de la limite séparative est inférieure ou égale à 3,00 m, à condition que la longueur de la construction sur limite ou en léger retrait soit limitée à :
 - 12 mètres sur une limite séparative ;
 - 18 mètres cumulés sur l'ensemble des limites séparatives.
- 2.1.8.** Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres.
- 2.1.9.** Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le retrait du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante telle que définie dans les dispositions générales.

Emprise au sol

- 2.1.10.** Le coefficient d'emprise au sol doit être inférieur ou égal à 50%.
- 2.1.11.** Si le coefficient d'emprise au sol maximum est atteint ou dépassé, les constructions peuvent toutefois faire l'objet :
- d'une extension à condition de ne pas dégrader le coefficient d'emprise au sol de l'existant ;
 - d'une isolation thermique par l'extérieur.
- 2.1.12.** Les dispositions de l'alinéa 2.1.10 ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas l'emprise au sol existante pourra être reprise ;
 - en cas de mise en conformité avec les normes d'habitabilité ou d'adaptation de la construction au handicap ;
 - lorsque le terrain d'implantation de la construction ne dépasse pas 350 m² et que le terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 20 ans.



Hauteur des constructions

- 2.1.13.** Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.14.** La hauteur des constructions est limitée à :
- 12 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres à l'égout de la toiture.
- 2.1.15.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau fini supérieur du plancher du rez-de-voirie ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel au droit du terrain d'assiette de la construction.
- 2.1.16.** Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux ou installations techniques, ...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante telle que définie dans les dispositions générales.

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

- 2.2.1.** Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- 2.2.2.** Les constructions annexes doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux.
- 2.2.3.** Toute architecture susceptible d'altérer le caractère du centre historique est interdite.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.4.** Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 2.2.5.** Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs doivent être choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes ; les couleurs fluorescentes ou trop vives sont interdites.
- 2.2.6.** L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les bâtiments présentant des éléments en pierre ou des structures en pans de bois.
- 2.2.7.** Les équipements techniques destinés au chauffage ou à la climatisation des constructions, et plus généralement tout élément ne participant pas à l'architecture de la construction, ne doivent pas être directement visibles depuis la rue.



Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.8.** Les bâtiments principaux à destination d'habitation doivent présenter une toiture à 2 pans minimum, avec une pente comprise entre 45 et 50°.
- 2.2.9.** La pente des toitures des bâtiments ayant d'autres destinations doit être comprise entre 20° et 30°.
- 2.2.10.** Des pentes différentes de celles prévues aux alinéas 2.2.8 et 2.2.9 peuvent être admises :
- pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures ;
 - pour des constructions annexes ne dépassant pas 40 m² d'emprise au sol ;
 - pour les extensions des constructions existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- 2.2.11.** Les toitures en pente des constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teinte rouge terre cuite à brun. Cette disposition ne s'applique pas aux auvents, vérandas ou pergolas.
- 2.2.12.** Les toitures des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.
- 2.2.13.** L'implantation de panneaux ou tuiles solaires (thermiques ou photovoltaïques) d'une autre couleur est cependant admise en dérogation aux dispositions des alinéas 2.2.11 et 2.2.12.
- Les panneaux solaires en toiture ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine et paysagère des lieux. Ils doivent être regroupés en un seul ensemble de forme simple sur des toitures non visibles de l'espace public, de préférence sur une annexe et doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.14. En bordure du domaine public,** les clôtures doivent tendre à assurer une unité de rue, de place ; elles doivent être constituées :
- soit d'un mur plein ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
 - soit d'un dispositif à claire-voie.
- Leur hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 mètre**.
- 2.2.15. Sur limites séparatives,** elles doivent être constituées soit :
- soit d'un mur plein ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
 - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
- Leur hauteur doit s'aligner sur la hauteur des clôtures en bordure du domaine public.
Leur hauteur totale ne doit pas dépasser. **2 mètres**
- 2.2.16.** Il n'est pas obligatoire de clore tout ou partie du terrain. Dans tous les cas, les clôtures doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux et les clôtures des constructions à destination d'habitation et installations avoisinantes.



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

Non réglementé

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

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

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces non bâtis et non destinés aux circulations automobiles doivent rester perméables.

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

2.3.2. Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

2.3.3. Au moins 20% de la superficie du terrain doit rester en pleine terre et être plantée.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

2.3.4. Une grille de collecte des eaux pluviales doit être implantée en limite du domaine public au droit des accès à l'unité foncière.

2.3.5. Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales par infiltration ou rejet vers le milieu récepteur.

2.3.6. Le rejet vers le réseau public d'assainissement peut cependant être admis par le gestionnaire du réseau :

- pour les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique ou accidentelle ;
- pour les projets dont le contexte impose des restrictions ou des interdictions vis-à-vis de l'infiltration ;
- dans les secteurs où le contexte physique, urbain et/ou réglementaire rendent particulièrement complexe voire impossible la mise en œuvre de ces principes de gestion des pluies. Les difficultés ou l'impossibilité doivent toutefois être démontrées.

Dans ce cas, le projet doit intégrer un volume de rétention d'au minimum 2 m³.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé



Article 2.4. - UA - Stationnement

- 2.4.1.** Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'il entraîne. Elles doivent être situées hors du domaine public, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- 2.4.2.** Pour les constructions à destination d'habitation :
- Un minimum d'une place de stationnement automobile par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée doit être aménagé sur l'unité foncière en dehors des bâtiments ;
 - Il est exigé un maximum de 3 places de stationnement automobile par logement ;
 - Au minimum une place de stationnement par logement ne doit pas être close et doit être directement accessible depuis la voie desservant l'unité foncière ;
 - Pour toute opération de construction d'au moins deux logements, il est également exigé un espace de stationnement pour les vélos clos et couvert à raison de 0,90 m² par tranche complète de 50 m² de surface de plancher ; cet espace peut être intégré à une construction.

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1.** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2.** L'emprise minimale des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit être d'au moins :
- 4 mètres pour desservir un logement ;
 - 6 mètres pour desservir de 2 à 6 logements ;
 - 8 mètres pour desservir 7 logements et plus.

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 automobile.
- 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 qu'à la condition que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.1.5.** Toute opération de construction d'au moins deux logements doit prévoir un ensemble de présentation des boîtes aux lettres en limite de la voie publique.



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

- 3.1.6.** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.1.7.** Toute opération de construction d'au moins deux logements doit disposer d'un local pour assurer l'entreposage des bacs destinés à la collecte des déchets et d'une aire de présentation des bacs de collecte au contact de la voie publique.

Article 3.2. - UA - Desserte par les réseaux

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

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

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

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

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

- 3.2.3.** Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction générant des eaux usées.
- 3.2.4.** En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

Non réglementé

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

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

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

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

- 1.1.1.** Dans les secteurs inondables et sur les terrains concernés par les chemins d'eau, identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions relatives à la prise en compte des risques (Titre I -Article 3.2. - des dispositions générales du présent règlement).

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
- Exploitation agricole		X	A condition d'être implanté sur le site d'une exploitation agricole existante
- Exploitation forestière	X		
Habitation			
- Logement			
- Hébergement			
Commerce et activité de service			
- Artisanat et commerce de détail		X	Aux conditions cumulatives suivantes : - L'activité est compatible avec le voisinage d'habitation ; - La surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m².
- Restauration		X	Aux conditions cumulatives suivantes : - L'activité est compatible avec le voisinage d'habitation ; - La surface de plancher est inférieure ou égale à 600 m².
- Commerce de gros	X		
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle		X	Aux conditions cumulatives suivantes : - L'activité est compatible avec le voisinage d'habitation ; - La surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m².
- Hôtels	X		
- Autres hébergements touristiques	X		
- Cinéma	X		



Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
- Salles d'art et de spectacles			
- Equipements sportifs			
- Lieux de cultes			
- Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
- Industrie	X		
- Entrepôt		X	Aux conditions cumulatives suivantes : - L'activité est compatible avec le voisinage d'habitation ; - La construction est liée à une activité artisanale implantée sur la même unité foncière.
- Bureau			
- Centre de congrès et d'exposition	X		
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.2.** Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.
- 1.1.3.** Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage.
- 1.1.4.** Les carrières sont interdites.
- 1.1.5.** Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation.



Usages et affectations des sols interdits

1.1.6. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- La création ou l'agrandissement des étangs ;
- Les éoliennes terrestres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les châssis et serres dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Article 1.2. - UB - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

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

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

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

Article 2.1. - UB - Volumétrie et implantation des constructions

- 2.1.1.** Les constructions, activités, usages ou affectations du sol doivent respecter **un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique.

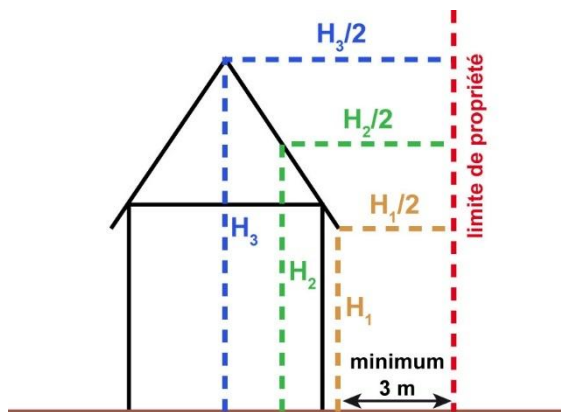


Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2.** Toute construction doit respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- 2.1.3.** Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante telle que définie dans les dispositions générales.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



- 2.1.5.** Une implantation sur limite séparative ou avec un retrait maximum de 0,80 m est cependant possible :
- pour les constructions contigües à une construction existante sur l'unité foncière voisine, sans excéder la hauteur et la longueur de cette construction sur limite ou en léger retrait ;
 - pour les constructions dont la hauteur au droit de la limite séparative est inférieure ou égale à 3,00 m, à condition que la longueur de la construction sur limite ou en léger retrait soit limitée à :
 - 12 mètres sur une limite séparative ;
 - 18 mètres cumulés sur l'ensemble des limites séparatives.
- 2.1.6.** Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres.
- 2.1.7.** Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le retrait du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante telle que définie dans les dispositions générales.



Emprise au sol

2.1.8. Le coefficient d'emprise au sol doit être inférieur ou égal à 50%.

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 des constructions est limitée à :

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

2.1.11. Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-voirie ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel au droit du terrain d'assiette de la construction.

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

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

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

2.2.1. Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2.2.2. Les constructions annexes doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.3. Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

2.2.4. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs doivent être choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes ; les couleurs fluorescentes ou trop vives sont interdites.

2.2.5. Les équipements techniques destinés au chauffage ou à la climatisation des constructions, et plus généralement tout élément ne participant pas à l'architecture de la construction, ne doivent pas être directement visibles depuis la rue.



Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.6.** Les toitures des constructions doivent être à 2 pans minimum avec une pente comprise entre 35 et 50°.
- 2.2.7.** Les toitures plates (pente inférieure à 5%) peuvent être admises à condition d'être végétalisées.
- 2.2.8.** Des pentes différentes de celles prévues à l'alinéa 2.2.6 peuvent également être admises :
- pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures ;
 - pour des constructions annexes ne dépassant pas 40 m² d'emprise au sol ;
 - pour les extensions des constructions existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- 2.2.9.** Les toitures en pente des constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teinte rouge terre cuite à brun ou gris anthracite. Cette disposition ne s'applique pas aux auvents, vérandas ou pergolas.
- 2.2.10.** Les toitures en pente des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun ou gris anthracite.
- 2.2.11.** L'implantation de panneaux ou tuiles solaires (thermiques ou photovoltaïques) d'une autre couleur est cependant admise en dérogation aux alinéas 2.2.9 et 2.2.10.
- Les panneaux solaires en toiture doivent être regroupés en un seul ensemble de forme géométrique simple (carré ou rectangle).

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.12. En bordure du domaine public**, elles doivent tendre à assurer une unité de rue, de place ; elles doivent être constituées :
- soit d'un mur plein ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
 - soit d'un dispositif à claire-voie.
- Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser **1,50 mètre**.
- 2.2.13. Sur limites séparatives**, elles doivent être constituées soit :
- soit d'un mur plein ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
 - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
- Leur hauteur doit s'aligner sur la hauteur des clôtures en bordure du domaine public.
Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser **2 mètres**.
- 2.2.14.** Il n'est pas obligatoire de clore tout ou partie du terrain. Dans tous les cas, les clôtures doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux et les clôtures des constructions à destination d'habitation et installations avoisinantes.

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

Non réglementé



Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

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

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces non bâtis et non destinés aux circulations automobiles doivent rester perméables.

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

2.3.2. Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

2.3.3. Au moins 20% de la superficie du terrain doit rester en pleine terre et être plantée.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

2.3.4. Une grille de collecte des eaux pluviales doit être implantée en limite du domaine public au droit des accès à l'unité foncière.

2.3.5. Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales par infiltration ou rejet vers le milieu récepteur.

2.3.6. Le rejet vers le réseau public d'assainissement peut cependant être admis par le gestionnaire du réseau :

- pour les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique ou accidentelle ;
- pour les projets dont le contexte impose des restrictions ou des interdictions vis-à-vis de l'infiltration ;
- dans les secteurs où le contexte physique, urbain et/ou réglementaire rend particulièrement complexe voire impossible la mise en œuvre de ces principes de gestion des pluies. Les difficultés ou l'impossibilité doivent toutefois être démontrées.

Dans ce cas, le projet doit intégrer un volume de rétention d'au minimum 2 m³.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé



Article 2.4. - UB - Stationnement

- 2.4.1.** Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'il entraîne. Elles doivent être situées hors du domaine public sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- 2.4.2.** Pour les constructions à destination d'habitation :
- Un minimum d'une place de stationnement automobile par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée doit être aménagé sur l'unité foncière en dehors des bâtiments ;
 - Il est exigé un maximum de 3 places de stationnement automobile par logement ;
 - Au minimum une place de stationnement par logement ne doit pas être close et doit être directement accessible depuis la voie desservant l'unité foncière ;
 - Pour toute opération de construction d'au moins deux logements, il est également exigé un espace de stationnement pour les vélos clos et couvert à raison de 0,90 m² par tranche complète de 50 m² de surface de plancher ; cet espace peut être intégré à une construction.

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1.** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2.** L'emprise minimale des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit être d'au moins :
- 4 mètres pour desservir un logement ;
 - 6 mètres pour desservir de 2 à 6 logements ;
 - 8 mètres pour desservir 7 logements et plus.

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 automobile.
- 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 qu'à la condition que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.1.5.** Toute opération de construction d'au moins deux logements doit prévoir un ensemble de présentation des boîtes aux lettres en limite de voie publique.



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

- 3.1.6.** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.1.7.** Toute opération de construction d'au moins deux logements doit disposer d'un local pour assurer l'entreposage des bacs destinés à la collecte des déchets et d'une aire de présentation des bacs de collecte au contact de la voie publique.

Article 3.2. - UB - Desserte par les réseaux

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

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

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

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

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

- 3.2.3.** Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction générant des eaux usées.
- 3.2.4.** En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

Non réglementé

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



Titre III - Dispositions applicables aux zones A Urbaniser



Dispositions applicables au secteur 1AU

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

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
- Exploitation agricole	X		
- Exploitation forestière	X		
Habitation			
- Logement			
- Hébergement			
Commerce et activité de service			
- Artisanat et commerce de détail		X	Aux conditions cumulatives suivantes : - L'activité est compatible avec le voisinage d'habitation ; - La surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m².
- Restauration		X	Aux conditions cumulatives suivantes : - L'activité est compatible avec le voisinage d'habitation ; - La surface de plancher est inférieure ou égale à 600 m².
- Commerce de gros	X		
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle		X	Aux conditions cumulatives suivantes : - L'activité est compatible avec le voisinage d'habitation ; - La surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m².
- Hôtels	X		
- Autres hébergements touristiques	X		
- Cinéma	X		



Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
- Salles d'art et de spectacles			
- Equipements sportifs			
- Lieux de cultes			
- Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
- Industrie	X		
- Entrepôt		X	Aux conditions cumulatives suivantes : - L'activité est compatible avec le voisinage d'habitation ; - La construction est liée à une activité artisanale implantée sur la même unité foncière.
- Bureau			
- Centre de congrès et d'exposition	X		
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.2.** Les dépôts de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou le stockage de vieux véhicules ou d'épaves sont interdits.
- 1.1.3.** Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage.
- 1.1.4.** Les carrières sont interdites.
- 1.1.5.** Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation.



Usages et affectations des sols interdits

1.1.6. Les usages suivants sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors des espaces prévus à cet effet ou de l'unité foncière de leur propriétaire ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- La création ou l'agrandissement des étangs ;
- Les éoliennes terrestres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les châssis et serres dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Article 1.2. - 1AU - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

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

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

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

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

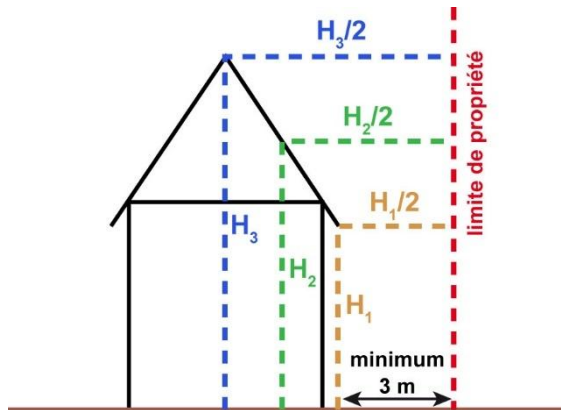
Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.1. La construction doit respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.



Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.2.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



- 2.1.3.** Une implantation sur limite séparative ou avec un retrait maximum de 0,80 m est cependant possible :
- pour les constructions contigües à une construction existante sur l'unité foncière voisine, sans excéder la hauteur et la longueur de cette construction sur limite ou en léger retrait ;
 - pour les constructions dont la hauteur au droit de la limite séparative est inférieure ou égale à 3,00 m, à condition que la longueur de la construction sur limite ou en léger retrait soit limitée à :
 - 12 mètres sur une limite séparative ;
 - 18 mètres cumulés sur l'ensemble des limites séparatives.
- 2.1.4.** Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Emprise au sol

- 2.1.5.** Le coefficient d'emprise au sol doit être inférieur ou égal à 50%.

Hauteur des constructions

- 2.1.6.** Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.7.** La hauteur des constructions est limitée à :
- 12 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres à l'égout de la toiture.
- 2.1.8.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-voirie ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel du terrain d'assiette de la construction.
- 2.1.9.** Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;



Article 2.2. - 1AU - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

- 2.2.1.** Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- 2.2.2.** Les constructions annexes doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux.
- 2.2.3.** Dans le secteur 1AUa, toute architecture susceptible d'altérer le caractère du centre historique est interdite.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.4.** Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 2.2.5.** Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs doivent être choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes ; les couleurs fluorescentes ou trop vives sont interdites.
- 2.2.6.** Les équipements techniques destinés au chauffage ou à la climatisation des constructions, et plus généralement tout élément ne participant pas à l'architecture de la construction, ne doivent pas être directement visibles depuis la rue.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Dans le secteur 1AUa

- 2.2.7.** Les bâtiments principaux à destination d'habitation doivent présenter une toiture à 2 pans minimum, avec une pente comprise entre 45 et 50°.
- 2.2.8.** La pente des toitures des bâtiments ayant d'autres destinations doit être comprise entre 20° et 30°.
- 2.2.9.** Des pentes différentes de celles prévues aux alinéas 2.2.8 et 2.2.9 peuvent être admises :
- pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures ;
 - pour des constructions annexes ne dépassant pas 40 m² d'emprise au sol ;
 - pour les extensions des constructions existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- 2.2.10.** Les toitures en pente des constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teinte rouge terre cuite à brun. Cette disposition ne s'applique pas aux auvents, vérandas ou pergolas.
- 2.2.11.** Les toitures des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.
- 2.2.12.** L'implantation de panneaux ou tuiles solaires (thermiques ou photovoltaïques) d'une autre couleur est cependant admise en dérogation aux dispositions des alinéas Titre II - Chapitre 1 - 2.2.11 et Titre II - Chapitre 1 - 2.2.12.

Les panneaux solaires en toiture ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine et paysagère des lieux. Ils doivent être regroupés en un seul ensemble sur des toitures non visibles de l'espace public, de préférence sur une annexe et doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière.



Dans le reste de la zone

- 2.2.13.** Les toitures des constructions doivent être à 2 pans minimum avec une pente comprise entre 35 et 50°.
- 2.2.14.** Les toitures plates (pente inférieure à 5%) peuvent être admises à condition d'être végétalisées.
- 2.2.15.** Des pentes différentes de celles prévues à l'alinéa 2.2.13 peuvent également être admises :
- pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures ;
 - pour des constructions annexes ne dépassant pas 40 m² d'emprise au sol
 - pour les extensions des constructions existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- 2.2.16.** Les toitures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teinte rouge terre cuite à brun ou gris anthracite.
- 2.2.17.** Les toitures en pente des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun ou gris anthracite.
- 2.2.18.** L'implantation de panneaux ou tuiles solaires (thermiques ou photovoltaïques) est cependant admise en dérogation aux dispositions des alinéas 2.2.10, 2.2.11, 2.2.16 et 2.2.17.
- Les panneaux solaires en toiture doivent être regroupés en un seul ensemble de forme géométrique simple (carré ou rectangle).

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.19. En bordure du domaine public,** elles doivent tendre à assurer une unité de rue, de place ; elles doivent être constituées :
- soit d'un mur plein ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
 - soit d'un dispositif à claire-voie.
- Leur hauteur totale ne doit pas dépasser 1,50 mètre.
- 2.2.20. Sur limites séparatives,** elles doivent être constituées soit :
- soit d'un mur plein ;
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
 - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
- Leur hauteur doit s'aligner sur la hauteur des clôtures en bordure du domaine public.
Leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres.
- 2.2.21.** Il n'est pas obligatoire de clore tout ou partie du terrain. Dans tous les cas, les clôtures doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux et les clôtures des constructions à destination d'habitation et installations avoisinantes.



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

Non réglementé

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2.3. - 1AU - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Les espaces non bâtis et non destinés aux circulations automobiles doivent rester perméables.

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

2.3.2. Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

2.3.3. Au moins 20% de la superficie du terrain doit rester en pleine terre et être plantée.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

2.3.4. Une grille de collecte des eaux pluviales doit être implantée en limite du domaine public au droit de l'accès à l'unité foncière.

2.3.5. Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales par infiltration ou rejet vers le milieu récepteur.

2.3.6. Le rejet vers le réseau public d'assainissement peut cependant être admis par le gestionnaire du réseau :

- pour les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique ou accidentelle ;
- pour les projets dont le contexte impose des restrictions ou des interdictions vis-à-vis de l'infiltration ;
- dans les secteurs où le contexte physique, urbain et/ou réglementaire rendent particulièrement complexe voire impossible la mise en œuvre de ces principes de gestion des pluies. Les difficultés ou l'impossibilité doivent toutefois être démontrées.

Dans ce cas, le projet doit intégrer un volume de rétention d'au minimum 2 m³.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.7. Les clôtures doivent être conçues pour éviter l'accumulation des eaux de ruissellement.



Article 2.4. - 1AU - Stationnement

- 2.4.1.** Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'il entraîne. Elles doivent être situées hors du domaine public sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- 2.4.2.** Pour les constructions à destination d'habitation :
- Un minimum d'une place de stationnement automobile par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée doit être aménagée sur l'unité foncière en dehors des bâtiments ;
 - Il est exigé un maximum de 3 places de stationnement automobile par logement ;
 - Au minimum une place de stationnement par logement ne doit pas être non close et doit être directement accessible depuis la voie desservant l'unité foncière ;
 - Pour toute opération de construction d'au moins deux logements, il est également exigé un espace de stationnement pour les vélos clos et couvert à raison de 0,90 m² par tranche complète de 50 m² de surface de plancher ; cet espace peut être intégré à une construction.

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1.** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2.** L'emprise minimale des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit être d'au moins :
- 4 mètres pour desservir un logement ;
 - 6 mètres pour desservir de 2 à 6 logements ;
 - 8 mètres pour desservir 7 logements et plus.

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 automobile.
- 3.1.4.** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.5.** Toute opération de construction d'au moins deux logements doit prévoir un ensemble de présentation des boîtes aux lettres en limite de voie publique.



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

- 3.1.6.** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.1.7.** Toute opération de construction d'au moins deux logements doit disposer d'un local pour assurer l'entreposage des bacs destinés à la collecte des déchets et d'une aire de présentation des bacs de collecte au contact de la voie publique.

Article 3.2. - 1AU - Desserte par les réseaux

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

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

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

- 3.2.2.** Les lignes et les branchements doivent être enterrés.

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

- 3.2.3.** Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction générant des eaux usées.
- 3.2.4.** En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

Non réglementé

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



Titre IV - Dispositions applicables aux zones Agricoles



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

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

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

- 1.1.1.** Dans les secteurs inondables et sur les terrains concernés par les chemins d'eau, identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions relatives à la prise en compte des risques (Titre I -Article 3.2. - des dispositions générales du présent règlement).

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

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

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

Dans le secteur Aa :

- des constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires à l'alimentation en eau potable ou à la protection contre les risques ;

Dans toute la zone, excepté le secteur Aa :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - Les abris de pâture aux conditions cumulatives suivantes :
 - ↳ Être ouvert sur au moins trois côtés ;
 - ↳ Avoir une hauteur inférieure ou égale à 3,50 m ;
 - ↳ Ne pas être posés sur une dalle ;
 - Les ruchers ;
- dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère :
 - de l'extension des constructions isolées à destination d'habitation, existantes et légalement édifiées, dans les limites fixées par le présent règlement ;
 - des annexes à une construction à destination d'habitation, existante et légalement édifiée, à condition d'être implantés à moins de 20 mètres du bâtiment principal et dans les limites fixées par le présent règlement ;



Uniquement dans le secteur AC :

- des constructions à destination agricole ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des locaux accessoires à ces constructions à destination agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être affectés à un usage ou une activité de type :
 - ↳ logement des personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - ↳ accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
 - ↳ vente directe des produits de l'exploitation ;
 - Être implantés sur la même unité foncière que le volume bâti de l'activité agricole à laquelle il est lié ;
 - Être implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la façade du volume bâti de l'activité agricole à laquelle il est lié ;
 - Pour le logement et l'accueil de tâches administratives, ne pas dépasser une surface de plancher totale de 200 m² par exploitation agricole.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdits

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

Dans toute la zone :

- des ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
 - la protection des risques et nuisances.

Dans toute la zone excepté le secteur Aa :

- des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- de l'édification de clôtures à condition de permettre le passage de la petite faune ;
- des constructions, installations ou aménagements conformes à la destination d'un emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales.

**Article 1.2. - A - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 2.1. - A - Volumétrie et implantation des constructions**Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1.** Toute construction doit respecter un recul minimal de :
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
 - 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
- 2.1.2.** Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante telle que définie dans les dispositions générales.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.3.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Emprise au sol

- 2.1.4.** En dehors du secteur AC, l'emprise au sol des constructions et installations doit être inférieure ou égale à 20 m² par unité foncière.
- 2.1.5.** Dans le secteur AC, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à :
- 1 500 m² par bâtiment agricole ;
 - 150 m² pour les locaux accessoires à usage de logement ;
 - 20 m² pour les locaux accessoires destinés à l'accueil des tâches administratives.
- 2.1.6.** Par rapport à l'emprise au sol autorisée à la date d'approbation du PLU, l'extension des constructions isolées à destination d'habitation existantes est limitée à 50 m² d'emprise au sol.
- 2.1.7.** L'emprise au sol cumulée des annexes, hors piscine, à une construction isolée à destination d'habitation est limitée à 30 m² ; la surface de bassin des piscines est limitée à 40 m².



Hauteur des constructions

- 2.1.8.** Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.9.** La hauteur des abris de pâture est limitée à 3,50 mètres.
- 2.1.10.** La hauteur totale des extensions des constructions isolées à destination d'habitation est limitée à la hauteur de l'existant.
- 2.1.11.** **Hors secteur AC**, la hauteur totale des annexes à une construction à destination d'habitation est limitée à 4 mètres.
- 2.1.12.** **Dans le secteur AC**, la hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres.
- 2.1.13.** Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux silos ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante telle que définie dans les dispositions générales.

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

- 2.2.1.** Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- 2.2.2.** Les constructions annexes doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.3.** Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 2.2.4.** Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs doivent être choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes ; les couleurs fluorescentes ou trop vives sont interdites.



Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.5.** La pente des toitures des locaux accessoires à usage d'habitation doit être comprise entre 35 et 50°.
- 2.2.6.** Des pentes différentes peuvent néanmoins être admises pour
- les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures ;
 - des constructions annexes ne dépassant pas 40 m² d'emprise au sol ;
 - les extensions des constructions existantes.
- 2.2.7.** Les toitures des constructions doivent être de teinte brune ou grise.
- 2.2.8.** L'implantation de panneaux ou tuiles solaires (thermiques ou photovoltaïques) est cependant admise en dérogation aux dispositions de l'alinéa 2.2.7.
- Les panneaux solaires en toiture doivent être regroupés en un seul ensemble de forme géométrique simple présentant un maximum de 4 côtés.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.9.** Voir alinéa 2.3.5.

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

Non réglementé

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

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

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1.** Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non bâtis et non végétalisés doivent être traités de préférence avec des matériaux perméables.
- Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation automobile doivent rester perméables.

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

- 2.3.2.** Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.
- 2.3.3.** Les surfaces libres non affectées à la circulation ou au stationnement doivent être plantées.



Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

2.3.4. Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales par infiltration ou rejet vers le milieu récepteur ;

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.5. Les clôtures doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre ;
- Elles sont posées à plus de 30 cm du sol ;
- Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

2.3.6. Les dispositions de l'alinéa 2.3.5 ne s'appliquent pas :

- aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- aux clôtures des élevages équin ;
- aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- aux domaines nationaux ;
- aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
- aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- aux clôtures des unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine – dans ce cas, les dispositions de la zone urbaine correspondante s'appliquent ;
- aux clôtures liées à un bâtiment à usage d'habitation à condition de se situer à moins de 150 mètres du bâtiment à usage d'habitation ;
- aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Article 2.4. - A - Stationnement

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



Section 3 - A - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1.** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2.** L'emprise minimale des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit être d'au moins 5 mètres.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3.** La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitations.
- 3.1.4.** Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils peuvent faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

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

- 3.1.5.** L'ensemble des déchets doit être emmené à un point de collecte par le pétitionnaire.

Article 3.2. - A - Desserte par les réseaux

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

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

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

- 3.2.3.** Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert une alimentation électrique peut être raccordée au réseau de distribution aux frais du pétitionnaire.



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

- 3.2.4.** Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.
- 3.2.5.** En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- 3.2.6.** L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

Non réglementé

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé





Titre V - Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières



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

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

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

- 1.1.1.** Dans les secteurs inondables et sur les terrains concernés par les chemins d'eau, identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions relatives à la prise en compte des risques (Titre I -Article 3.2. - des dispositions générales du présent règlement).

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

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

- 1.1.3.** L'extension, y compris par surélévation, des constructions existantes à destination d'habitation est interdite.

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

Dans le secteur Nn :

- des constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires à l'alimentation en eau potable ou à la protection contre les risques ;

Dans toute la zone, excepté le secteur Nn :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - Les abris de pâture aux conditions cumulatives suivantes :
 - ↳ Être ouvert sur au moins trois côtés ;
 - ↳ Avoir une hauteur inférieure ou égale à 3,50 m ;
 - ↳ Ne pas être posés sur une dalle ;

Uniquement dans le secteur NL :

- des constructions relevant de la sous-destination "autres équipements publics" à condition d'être liés à l'étang de pêche et dans les limites fixées par le présent règlement.



Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdits

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

Dans toute la zone :

- des ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des travaux ou des ouvrages de réseaux ou de voiries ;
 - la protection des risques et nuisances.

Dans toute la zone excepté le secteur Nn :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des constructions, installations ou aménagements conformes à la destination d'un emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
- de l'aménagement d'aire de jeux et de sports ;
- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être liées à un équipement d'intérêt collectif ou un service public.

Article 1.2. - N - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé



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

Article 2.1. - N - **Volumétrie et implantation des constructions**

2.1.1. Les constructions, activités, usages ou affectations du sol doivent respecter un **retrait de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- aux ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.2. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

2.1.3. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante telle que définie dans les dispositions générales.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.4. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Emprise au sol

2.1.5. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière.

2.1.6. L'emprise au sol des constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 60 m² par unité foncière.

2.1.7. Dans le secteur NL, l'emprise au sol est limitée à 50 m².

Hauteur des constructions

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

2.1.9. La hauteur totale des abris de pâture est limitée à 3,50 mètres.

2.1.10. Dans le secteur NL, la hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres.



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

- 2.2.1.** Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- 2.2.2.** Les constructions annexes doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.3.** Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 2.2.4.** Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs doivent être choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes ; les couleurs fluorescentes ou trop vives sont interdites.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.5.** Les toitures des constructions doivent être de teinte brune ou grise.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.6.** Voir alinéa 2.3.3.

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

Non réglementé

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

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

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1.** Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non bâtis et non végétalisés doivent être traités de préférence avec des matériaux perméables.
- Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation automobile doivent rester perméables.

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

Non réglementé



Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

2.3.2. Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales par infiltration ou rejet vers le milieu récepteur.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.3. Les clôtures doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre ;
- Elles sont être posées à plus de 30 cm du sol ;
- Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

2.3.4. Les dispositions de l'alinéa 2.3.3 ne s'appliquent pas :

- aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- aux clôtures des élevages équin ;
- aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- aux domaines nationaux ;
- aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
- aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- aux clôtures des unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine – dans ce cas, les dispositions de la zone urbaine correspondante s'appliquent ;
- aux clôtures liées à un bâtiment à usage d'habitation à condition de se situer à moins de 150 mètres du bâtiment à usage d'habitation ;
- aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Article 2.4. - N - Stationnement

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



Section 3 - N - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1.** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2.** L'emprise minimale des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit être d'au moins 4 mètres.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3.** La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitations.
- 3.1.4.** Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils peuvent faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

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

- 3.1.5.** L'ensemble des déchets doit être emmené à un point de collecte par le pétitionnaire.

Article 3.2. - A - Desserte par les réseaux

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

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

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

- 3.2.3.** Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert une alimentation électrique peut être raccordée au réseau de distribution aux frais du pétitionnaire.



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

- 3.2.4.** Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.
- 3.2.5.** En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- 3.2.6.** L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou par infiltration.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

Non réglementé

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé