



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE HAGENTHAL-LE-BAS

## REGLEMENT

### MODIFICATION N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 16/09/2021

A Hagenthal-le-bas, le 17/09/2021  
M. Gilbert FUCHS, le Maire



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Siège social**

1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 88 67 55 55

IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 16114 20010498	Page : 2/57
A	19/12/2019	PLU Approuvé	OTE - Fabienne OBERLE	F.O	L.D.				
B	16/09/2021	M1	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>					
Document1									

**URB1**

---

## Sommaire

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>21</b>
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UB	22
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UC	29
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU</b>	<b>39</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>47</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>53</b>



# Titre I- **Dispositions générales**

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de HAGENTHAL-le-BAS du département du HAUT-RHIN (n° INSEE : 68335).

## Section 2 - Division du territoire en zones

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

### LES ZONES URBAINES

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

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

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

- le secteur UB, comportant un sous-secteur UBa, ;
- le secteur UC, divisé en 5 sous-secteurs UCa, UCa1, UCb, UCc et UCe.

### LES ZONES A URBANISER

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

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

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

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont les zones 1AU.

### LES ZONES AGRICOLES

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

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

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

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

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

- la zone A
- les secteurs AC

### LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

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

En zone naturelle et forestière, seules peuvent être autorisées :

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

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

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

- la zone N ;
- le secteur NE ;
- le secteur NG, divisée en deux sous-secteurs NG1 et NG2 ;
- le secteur NL.

### LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

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

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

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

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

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont :

- le secteur NE ;
- le secteur NG (et ses 2 sous-secteurs NG1 et NG2) ;
- le secteur NL.

### LES AUTRES PERIMETRES

#### **Les emplacements réservés**

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

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

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

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

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



### **Les éléments paysagers à protéger**

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

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

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

### **Les espaces boisés classés**

Le Code de l'urbanisme permet de "*classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements*".

Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Ils sont délimités sous la forme d'une trame superposée à des parties de la zone naturelle sur le plan de zonage.

### Section 3 - Lexique

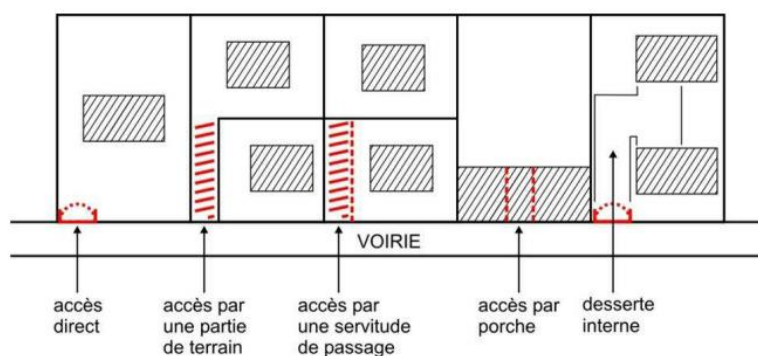
**Avertissement** : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document. Elles reprennent, pour certaines d'entre elles, le lexique national (dans ce cas, cela est précisé).

#### ACCES

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

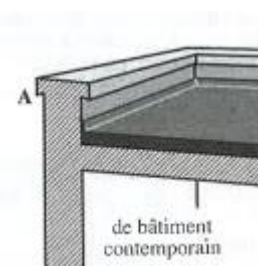
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

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



#### ACROTERE

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

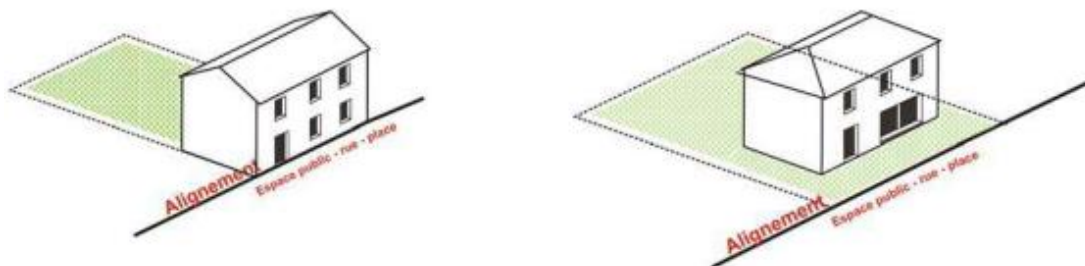


#### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

## ALIGNEMENT

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



## ANNEXE (EGALEMENT DENOMMEE « PETITE CONSTRUCTION »)

Il s'agit d'une construction :

- située sur le même terrain qu'une construction principale\* ;
- détachée du volume principal (pas d'accès direct au bâtiment principal) ;
- contigüe ou non.

Ainsi constitue notamment une annexe (ou petite construction), un garage extérieur à la construction principale\*, un abri de jardin, une remise à bois, une dépendance pour le stockage de matériel, ...

Son emprise est inférieure à 25 m<sup>2</sup> et sa hauteur\* est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

Elle constitue un « local accessoire » qui est réputé avoir la même destination et sous-destination que le local principal (dénommée « construction principale\* » dans le présent règlement).

## BATIMENT (LEXIQUE NATIONAL)

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

## CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



## CLAIRE-VOIE

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

### PETITE CONSTRUCTION (EGALEMENT DENOMMEE « ANNEXE »)

Il s'agit d'une construction :

- située sur le même terrain qu'une construction principale\* ;
- détachée du volume principal (pas d'accès direct au bâtiment principal) ;
- contigüe ou non.

Ainsi constitue notamment une annexe (ou petite construction), un garage extérieur à la construction principale\*, un abri de jardin, une remise à bois, une dépendance pour le stockage de matériel, ...

Son emprise est inférieure à 25 m<sup>2</sup> et sa hauteur\* est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

Elle constitue un "local accessoire" qui est réputé avoir la même destination et sous-destination que le local principal (dénommée "construction principale\*" dans le présent règlement).

### CONSTRUCTION (LEXIQUE NATIONAL)

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

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

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

### CONSTRUCTION EXISTANTE (LEXIQUE NATIONAL)

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

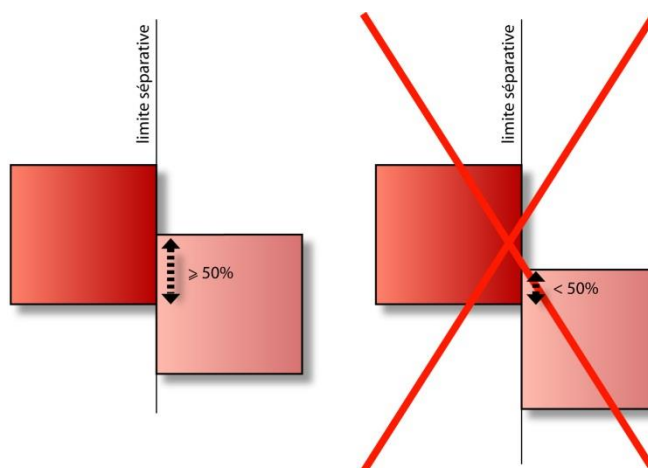
Seule une construction autorisée est considérée comme existante.

### CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition des petites constructions, les autres constructions sont considérées comme principales.

## CONTIGÜITE

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



## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
■ Exploitation agricole et forestière		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> </ul>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation forestière</li> </ul>	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<b>■ Habitation</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> </ul>	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ;</li> <li>■ 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 ;</li> <li>■ les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement</li> </ul>	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>
<b>■ Commerce et activité de service</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerce de détail</li> </ul>	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	<p>Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.</p> <p>Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration</li> </ul>	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	<p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p>

<b>Destination et sous-destination</b>	<b>Définition</b>	<b>Exemples</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> </ul>	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
<ul style="list-style-type: none"> <li>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ les résidences de tourisme,</li> <li>■ les villages résidentiels de tourisme ;</li> <li>■ les villages et maisons familiales de vacances...</li> </ul> Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cinéma</li> </ul>	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<b>■ Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> </ul>	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul>	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> </ul>	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du Code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> </ul>	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements sportifs</li> </ul>	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...

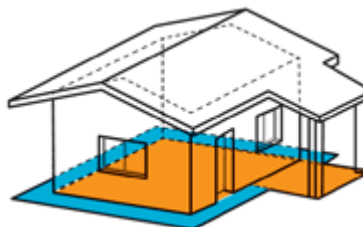


Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> <li>Autres équipements recevant du public</li> </ul>	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
<b>■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> </ul>	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entrepôt</li> </ul>	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul>	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

### EMPRISE AU SOL (LEXIQUE NATIONAL)

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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



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

### EXTENSION (LEXIQUE NATIONAL)

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

### FAITAGE

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

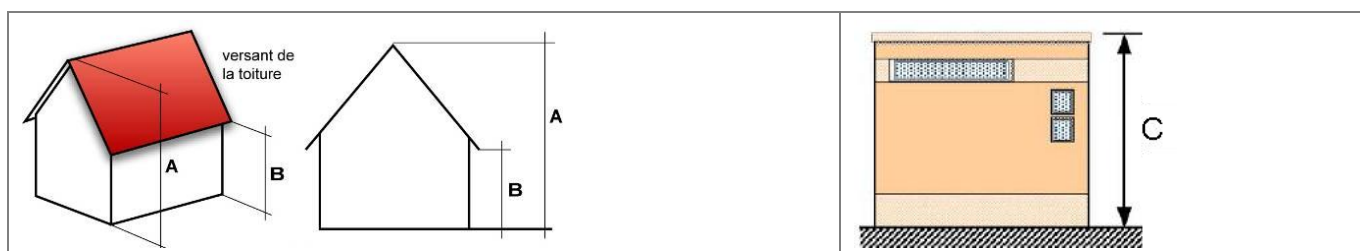
### HABITATION LEGERE DE LOISIRS

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

### CALCUL DE LA HAUTEUR

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

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

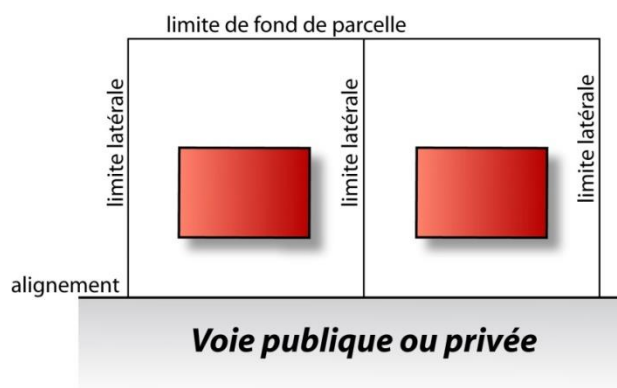


A = Hauteur au faîtage  
B = Hauteur à l'égout de la toiture

C = Hauteur au sommet de l'acrotère

### LIMITES SEPARATIVES (LEXIQUE NATIONAL)

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



### 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.

### PERIMETRE DE RECIPROCITE

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

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

### REZ-DE-CHAUSSEE

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

### UNITE FONCIERE

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

### SERVITUDE DE COURS COMMUNES

L'article L471-1 du Code de l'urbanisme dispose : "Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret."

L'article R471-1 du même code stipule que "La demande tendant à l'institution d'une servitude dite de "cours communes" en application de l'article L. 471-1 est portée par le propriétaire intéressé à la création de la servitude devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation des parcelles qui statue comme en matière de référé."

### VOIE

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

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

### VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES (LEXIQUE NATIONAL)

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

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

Titre II -

# Dispositions applicables aux zones Urbaines

## Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UB

---

Le secteur UB comporte un sous-secteur UBa identifiant le château.

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

Le règlement de secteur UB est constitué par les prescriptions ci-dessous, 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 de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

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

- 1.1.1. Les constructions à destination d'exploitation agricole ;
- 1.1.2. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- 1.1.3. Les constructions à destination industrielle ;
- 1.1.4. Les constructions à destination de commerce de gros ;
- 1.1.5. Les habitations légères de loisirs ;

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

- 1.2.1. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière\* et qu'ils soient compatibles avec la proximité d'habitations ;
- 1.2.2. Le stockage et les dépôts de toute nature sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et l'environnement et à condition d'être liés
  - soit à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - soit à un chantier ;
- 1.2.3. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée.

#### 1.3.- UB - REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- 1.3.1. Le changement de destination vers une destination d'habitation est interdit pour les locaux à destination de commerce et activité de service implantés en rez-de-chaussée ;

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

Les dispositions de la présente section, excepté celles relatives au stationnement, ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

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

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

2.1.1. Non réglementé

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

2.1.2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

#### **Dans une bande de 35 mètres décomptée depuis l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer**

2.1.3. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.1.4. Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- la hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres ;
- et la longueur cumulée d'implantation sur une limite n'excède pas 7 mètres.

#### **Au-delà de la bande de 35 mètres définie ci-dessus**

2.1.5. Au-delà de la bande de 35 mètres définie ci-dessus, les constructions principales doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Dans tout le secteur UB :**

2.1.6. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

2.1.7. Les règles d'implantation des alinéas 2.1.3 à 2.1.5 ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
- aux travaux d'isolation thermique extérieure, dans la limite maximale de 20 cm de débord ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

**Emprise au sol**

2.1.8. Non réglementé

**Hauteur des constructions**

2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. Dans le cas où le terrain naturel est plus bas que la voie, c'est le niveau fini de la voie qui est pris en compte pour le point zéro de calcul de la hauteur.

2.1.10. La hauteur maximale des constructions est fixée :

**Dans tout le secteur UB, à l'exception du sous-secteur UBa :**

- à 13.50 mètres au faîtage
- et à 9 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

**Dans le sous-secteur UBa :**

- Non réglementé

**Dans tout le secteur UB**

2.1.11. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres mesurés en tout point du niveau du terrain ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement.

2.1.12. La hauteur maximale des brise-vue est limitée à 2 mètres.

2.1.13. Les dispositions de l'alinéa 2.1.10 ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, ... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, pylônes,...).

**Murs de soutènement, dans tout le secteur UB**

2.1.14. Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur. Il pourra être surmonté d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

2.1.15. Un mur de soutènement qui a pour objet de permettre de niveler une propriété après apport de remblais ne pourra excéder une hauteur de 1,50 mètre et pourra être surmonté ou complété :

- sur rue, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre ;
- sur limite séparative, d'un grillage, d'un dispositif à claire-voie ou composé de claire-voie, dont la hauteur maximale (mur + claire-voie ou grillage) ne pourra excéder 2 mètres.

2.1.16. Les règles des alinéas 2.1.14 et 2.1.15 s'appliquent également aux murs situés à moins de 2 mètres de l'alignement et des limites séparatives.



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

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

- 2.2.1. La pente des toitures des constructions principales à destination d'habitation sera comprise entre 45° et 55°.
- 2.2.2. Dans le sous-secteur UBa, cette pente peut être plus faible.
- 2.2.3. La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.
- 2.2.4. La couverture des toitures principales des constructions principales doit être réalisée en matériaux traditionnels rappelant la tuile plate ou mécanique, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, d'aspect pat. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de production d'énergie solaire.
- 2.2.5. Une toiture plate (végétalisée ou non) ou à faible pente peut être admise pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment ne représentant pas plus de 20 % de l'emprise au sol totale de la construction.
- 2.2.6. Aucun climatiseur ou compresseur ne doit être visible de la rue, et, plus généralement, aucun élément ne participant pas de l'architecture.
- 2.2.7. Les ouvertures en façade sur limite séparative ne sont admises que sous réserve d'obtenir une servitude de vue de la part du propriétaire du fond voisin.
- 2.2.8. Les dispositions des alinéas 2.2.1 à 2.2.6 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.9. Non réglementé

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

- 2.2.10. Non réglementé

**Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 2.2.11. Non réglementé

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

**Part des surfaces non imperméabilisées**

- 2.3.1. Non réglementé

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

- 2.3.2. Non réglementé

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

2.3.3. Non réglementé

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

2.3.4. Non réglementé

**2.4.- UB - STATIONNEMENT**

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

2.4.2. Les accès au(x) garage(s) ne sont pas pris en compte pour le décompte des aires de stationnement.

2.4.3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

**Pour les constructions destinées à l'habitation hors sous-secteur UBa :**

- Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> :
  - Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Il ne pourra être exigé plus de 4 places de stationnement.
  - Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
- Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>, les normes sont établies selon la taille des logements, et sont définies ci-après :

Taille du logement	Nombre de places de stationnement à réaliser par logement
Studio	1
Logement de 1 à 3 pièces	2
Logement de 4 pièces et plus	3

- De plus, dans le cas de construction de 2 logements et plus, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche entamée de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

**Pour les constructions destinées à un autre usage :**

2.4.4. Il est fait application des dispositions de l'alinéa 2.4.1 ci-dessus.

STATIONNEMENT DES CYCLES, POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

- 2.4.5. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.
- 2.4.6. Pour les surfaces destinées à **l'habitation** d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, il devra être prévu 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

**Section 3 - UB - Equipements et réseaux**

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

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

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

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

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

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

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation 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 réseaux nécessitant un câblage doivent être réalisés en sous-terrain.

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

- 3.2.3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

**Conditions de réalisation d'un assainissement collectif**

- 3.2.4. Sans objet

**Obbligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.5. Toute construction ou toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux...).

## Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UC

Le secteur UC est divisé en 5 sous-secteurs :

- le sous-secteur UCa, correspondant aux secteurs périphériques du vieux village ;
- le sous-secteur UCa1, identifiant les secteurs d'urbanisation organisée sous forme d'Associations Foncières Urbaines ;
- le sous-secteur UCb identifiant un secteur mixte (commerces et services de proximité et habitat) ;
- le sous-secteur UCc, repérant un secteur d'habitat collectif ;
- le sous-secteur UCe, correspondant au secteur économique du Klepferhof.

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

Le règlement de secteur UC est constitué par les prescriptions ci-dessous, 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 de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

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

##### **Dans les sous-secteur UCa, UCa1 et UCc**

- 1.1.1. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- 1.1.2. Les constructions à destination d'industrie ;
- 1.1.3. Les constructions à destination de commerce de gros ;
- 1.1.4. Les habitations légères de loisirs.

##### **Dans le sous-secteur UCb**

- 1.1.5. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- 1.1.6. Les constructions à destination d'exploitation agricole ;
- 1.1.7. Les constructions à destination d'hébergement ;
- 1.1.8. Les constructions à destination de commerce de gros ;
- 1.1.9. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- 1.1.10. Les constructions à destination d'industrie ;
- 1.1.11. Les constructions à destination d'entrepôt ;
- 1.1.12. Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition.

**Dans le sous-secteur UCe**

- 1.1.13. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- 1.1.14. Les constructions à destination d'exploitation agricole ;
- 1.1.15. Les constructions à destination d'hébergement ;

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

- 1.2.1. Dans les secteurs couverts par une OAP, l'implantation des constructions respectera, outre le présents règlement, les orientations fixées par l'OAP ;

**Dans les sous-secteur UCa et UCa1**

- 1.2.2. Les constructions à destination agricole à condition qu'elles constituent :
  - des aménagements, transformations des constructions existantes,
  - ou des extensions\* des constructions existantes, limitées à 20% de leur emprise au sol\* existante au moment de l'approbation du PLU,
  - et qu'elles n'induisent pas la création d'un périmètre de réciprocité ou l'extension d'un tel périmètre ;

**Dans les sous-secteurs UCa, UCa1 et UCc**

- 1.2.3. Les constructions à destination artisanale ou de commerce de détail, à condition que l'activité soit compatible avec la proximité d'habitations ;
- 1.2.4. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière\* et qu'ils soient compatibles avec la proximité d'habitations ;

**Dans le sous-secteur UCe**

- 1.2.5. Les constructions à destination de logement à condition :
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
  - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités, sauf si des contraintes de sécurité s'y opposent ;
  - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

**Dans tout le secteur UC**

- 1.2.6. Le stockage et les dépôts de toute nature sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et l'environnement et à condition d'être liés
  - soit à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - soit à un chantier ;
- 1.2.7. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée.

### 1.3.- UC - REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE, DANS LE SEUL SOUS-SECTEUR UCB

- 1.3.1. Le ou les niveau(x) de rez-de-chaussée des constructions sera (seront) dévolu(s) exclusivement aux destinations
- d'artisanat et de commerce de détail ou
  - d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou
  - de restauration.

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

Les dispositions de la présente section, excepté celles relatives au stationnement, ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

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

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

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies\* ouvertes à la circulation automobile.
- 2.1.2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

#### **Dans les sous-secteurs UCa, UCa1, UCb et UCc**

- 2.1.3. Toute construction devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

#### **Dans le sous-secteur UCe**

- 2.1.4. Toute construction devra respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

#### **Dans tout le secteur UC**

- 2.1.5. Les dispositions des alinéas 2.1.3 à 2.1.4 ne s'appliquent pas :
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès\* de faible largeur sur cette voie ;
  - aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
  - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
  - aux travaux d'isolation thermique extérieure, dans la limite maximale de 20 cm.

**Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 2.1.6. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 2.1.7. Toute construction devra respecter un recul minimal de 5 mètres des berges des cours d'eau.

**De plus, dans les sous-secteurs UCa, UCa1 et UCc**

- 2.1.8. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.1.9. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

**De plus, dans le sous-secteur UCb**

- 2.1.10. Tout point de la construction doit être implanté à une distance au-moins égale à 1 (un) mètre de la limite séparative.
- 2.1.11. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

**De plus, dans le sous-secteur UCe**

- 2.1.12. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.1.13. Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée si la hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable lorsque la limite séparative est contiguë à la limite des sous-secteurs UCa.

**Dans tout le secteur UC**

- 2.1.14. Les règles d'implantation de l'alinéa 2.1.7 à 2.1.13 ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
  - aux travaux d'isolation thermique extérieure, dans la limite maximale de 20 cm de débord ;
  - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.



**Emprise au sol**

**Dans les sous-secteurs UCa, UCa1 et UCc**

2.1.15. L'emprise au sol\* des constructions atteindra au maximum 50 %.

**Dans le sous-secteur UCb**

2.1.16. L'emprise au sol\* des constructions atteindra au maximum 75 %.

**Dans le sous-secteur UCe**

2.1.17. L'emprise au sol\* des constructions atteindra au maximum 70 %.

**Hauteur des constructions**

2.1.18. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. Dans le cas où le terrain naturel est plus bas que la voie, c'est le niveau fini de la voie qui est pris en compte pour le point zéro de calcul de la hauteur.

2.1.19. La hauteur maximale des constructions est fixée :

**Dans les sous-secteurs UCa et UCb :**

- à 11,5 mètres au faîtage,
- 7.50 mètres à l'égout de toiture, ou au sommet de l'acrotère.

**Dans le sous-secteur UCa1 :**

- à 11 mètres au faîtage,
- 7.50 mètres à l'égout de toiture,
- 6 mètres au sommet de l'acrotère.

**Dans le sous-secteur UCc :**

- à 12,5 mètres au faîtage,
- 9 mètres à l'égout de toiture, ou au sommet de l'acrotère.

**Dans le sous-secteur UCe :**

- à 12,5 mètres au faîtage,
- 9 mètres à l'égout de toiture.

### **Dans tout le secteur UC**

- 2.1.20. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres mesurés en tout point du niveau du terrain naturel ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement.
- 2.1.21. La hauteur maximale des brise-vue est limitée à 2 mètres.
- 2.1.22. Les dispositions de l'alinéa 2.1.19 ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, ... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, pylônes,...).

#### **Murs de soutènement, dans tout le secteur UC**

- 2.1.23. Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur. Il pourra être surmonté d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre.
- 2.1.24. Un mur de soutènement qui a pour objet de permettre de niveler une propriété après apport de remblais ne pourra excéder une hauteur de 1,50 mètre et pourra être surmonté ou complété :
- sur rue, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre ;
  - sur limite séparative, d'un dispositif à claire-voie ou composé d'un grillage, dont la hauteur maximale (mur + claire-voie ou grillage) ne pourra excéder 2 mètres.
- 2.1.25. Les règles des alinéas 2.1.23 et 2.1.24 s'appliquent également aux murs situés à moins de 2 mètres de l'alignement et des limites séparatives.

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

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

- 2.2.1. Les ouvertures en façade sur limite séparative ne sont admises que sous réserve d'obtenir une servitude de vue de la part du propriétaire du fond voisin.
- 2.2.2. **Dans le sous-secteur UCa1**, la pente des toitures principales des constructions principales à destination d'habitation (hors annexes) sera comprise entre 30° et 55°.
- Les toits plats et les toits à un seul pan sont interdits.
  - Les toits-terrasses sont autorisés sous conditions :
    - que la surface de la terrasse soit inférieure au tiers de l'emprise totale du bâtiment ;
    - de ne pas surmonter le 2<sup>e</sup> étage d'habitation.

### **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.3. Les clôtures longeant la route départementale pourront être constituées d'un mur plein.

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

- 2.2.4. Sans objet

### **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 2.2.5. Non réglementé

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

**Part des surfaces non imperméabilisées**

**Dans les sous-secteurs UCa, UCa1, UCb et UCc :**

- 2.3.1. 30 % au moins de l'unité foncière devront rester perméables.

**Dans le sous-secteur UCe :**

- 2.3.2. 15 % au moins de l'unité foncière devront rester perméables.

**Dans tout le secteur UC :**

- 2.3.3. Les aires de stationnement non couvertes devront être perméables aux eaux de ruissellement.

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

- 2.3.4. Non réglementé

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

- 2.3.5. Non réglementé

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

- 2.3.6. Non réglementé

2.4.- **UC** - STATIONNEMENT

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

- 2.4.2. Les accès au(x) garage(s) ne sont pas pris en compte pour le décompte des aires de stationnement.

- 2.4.3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

**Pour les constructions destinées à l'habitation :**

- Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> :
  - Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Il ne pourra être exigé plus de 4 places de stationnement.
  - Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

- Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>, les normes sont établies selon la taille des logements, et sont définies ci-après :

<i>Taille du logement</i>	<i>Nombre de places de stationnement à réaliser par logement</i>
Studio, F1 et F2	2
F3 à F4	3
F5 et +	4

- De plus, dans le cas de construction de 2 logements et plus, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche entamée de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

**Pour les constructions destinées à un autre usage :**

- 2.4.4. Il est fait application des dispositions de l'alinéa 2.4.1 ci-dessus.

**STATIONNEMENT DES CYCLES, POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

- 2.4.5. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.
- 2.4.6. Pour les surfaces destinées à l'**habitation** d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, il devra être prévu 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

## **Section 3 - UC - Equipements et réseaux**

### **3.1.- UC - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres.

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

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

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

- 3.1.6. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.1.7. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

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

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

- 3.2.2. Les réseaux nécessitant un câblage doivent être réalisés en sous-terrain.

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

- 3.2.3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 3.2.4. Eaux pluviales, dans toute la zone : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales. Toutefois, en l'absence de réseau les recueillant, les eaux de pluie devront être rejetées au milieu superficiel sur la parcelle ou dans un cours d'eau.

**Conditions de réalisation d'un assainissement collectif**

- 3.2.5. Sans objet

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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



Titre III - **Dispositions applicables  
aux zones A Urbaniser  
1AU**

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

Le règlement de zone 1AU est constitué par les prescriptions ci-dessous, 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 de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

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

- 1.1.1. Les constructions ne respectant pas les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 1.1.2. Les constructions à destination d'exploitation agricole
- 1.1.3. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- 1.1.4. Les constructions à destination d'industrie ;
- 1.1.5. Les constructions à destination de commerce de gros ;
- 1.1.6. Les habitations légères de loisirs.

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

#### **Conditions d'urbanisation**

- 1.2.1. L'urbanisation de chaque zone doit s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation et porter sur une superficie minimale de 0.8 ha ;
- 1.2.2. La disposition de l'alinéa 1.2.1 ci-dessous ne s'applique pas aux opérations d'aménagement et de constructions d'une superficie inférieure si elles achèvent l'urbanisation de la zone ;
- 1.2.3. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité ;

#### **Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

- 1.2.4. Les constructions à destination artisanale ou de commerce de détail, à condition que l'activité soit compatible avec la proximité d'habitations ;
- 1.2.5. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière\* et qu'ils soient compatibles avec la proximité d'habitations ;
- 1.2.6. Le stockage et les dépôts de toute nature sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et l'environnement et à condition d'être liés
  - – soit à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - – soit à un chantier ;
- 1.2.7. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée.



### 1.3.- **1AU** - REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.3.1. Sans objet

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

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

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

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies\* ouvertes à la circulation automobile.
- 2.1.2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 2.1.3. Toute construction devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa 2.1.3 ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
  - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
  - aux travaux d'isolation thermique extérieure, dans la limite maximale de 30 cm.

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

- 2.1.5. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 2.1.6. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur\* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.1.7. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.
- 2.1.8. Les règles d'implantation de l'alinéa 2.1.5 à 2.1.6 ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
  - aux travaux d'isolation thermique extérieure, dans la limite maximale de 30 cm de débord ;
  - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

### **Emprise au sol**

2.1.9. L'emprise au sol\* cumulée des constructions atteindra au maximum 70 %.

### **Hauteur des constructions**

2.1.10. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. Dans le cas où le terrain naturel est plus bas que la voie, c'est le niveau fini de la voie qui est pris en compte pour le point zéro de calcul de la hauteur.

2.1.11. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11,5 mètres au faîtage,
- 7,50 mètres à l'égout de toiture, ou au sommet de l'acrotère.

2.1.12. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres mesurés en tout point du niveau du terrain ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement.

2.1.13. Les dispositions de l'alinéa 2.1.11 ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, ... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, pylônes,...).

### **Murs de soutènement**

2.1.14. Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur. Il pourra être surmonté d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre.

2.1.15. Un mur de soutènement qui a pour objet de permettre de niveler une propriété après apport de remblais ne pourra excéder une hauteur de 1,50 mètre et pourra être surmonté :

- sur rue, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres ;
- sur limite séparative, d'un dispositif à claire-voie ou composé d'un grillage, dont la hauteur maximale (mur + claire-voie ou grillage) ne pourra excéder 2 mètres.

2.1.16. Les règles des alinéas 2.1.14 et 2.1.15 s'appliquent également aux murs situés à moins de 2 mètres de l'alignement et des limites séparatives.

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

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

2.2.1. Non réglementé.

### **Caractéristiques architecturales des clôtures**

2.2.2. Les clôtures longeant la route départementale pourront être constituées d'un mur plein.

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

2.2.3. Sans objet

**Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

2.2.4. Non réglementé

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

**Part des surfaces non imperméabilisées**

2.3.1. 30 % au moins de l'unité foncière devront rester perméables.

2.3.2. Les aires de stationnement non couvertes devront être perméables aux eaux de ruissellement.

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

2.3.3. Les opérations d'aménagement devront présenter au moins 4 % d'espaces communs aménagés (espaces verts, espaces de jeux, ...) par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet.

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

2.3.4. Non réglementé

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

2.3.5. Non réglementé

**2.4.- 1AU - STATIONNEMENT**

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

2.4.2. Les accès au(x) garage(s) ne sont pas pris en compte pour le décompte des aires de stationnement.

2.4.3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

**Pour les constructions destinées à l'habitation :**

- Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> :
  - Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Il ne pourra être exigé plus de 4 places de stationnement.
  - Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

- Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>, les normes sont établies selon la taille des logements, et sont définies ci-après :

<i>Taille du logement</i>	<i>Nombre de places de stationnement à réaliser par logement</i>
Studio, F1 et F2	2
F3 à F5	3
F6 et +	4

- De plus, dans le cas de construction de 2 logements et plus, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche entamée de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

**Pour les constructions destinées à un autre usage :**

- 2.4.4. Il est fait application des dispositions de l'alinéa 2.4.1 ci-dessus.

**STATIONNEMENT DES CYCLES, POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

- 2.4.5. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.
- 2.4.6. Pour les surfaces destinées à l'**habitation** d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, il devra être prévu 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

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

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

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres.

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

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

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

- 3.1.6. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.1.7. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation 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 réseaux nécessitant un câblage doivent être réalisés en sous-terrain.

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

- 3.2.3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

**Conditions de réalisation d'un assainissement collectif**

- 3.2.4. Sans objet

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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



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

La zone agricole A comporte un secteur AC, zone agricole constructible pour les exploitations agricoles.

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

Le règlement de zone A est constitué par les prescriptions ci-dessous, 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 de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

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

- 1.1.1. Dans la zone inondable matérialisée au plan de règlement, toute construction ou installation, tout ouvrage ou aménagement, de quelque nature que ce soit, de nature à perturber le libre écoulement des eaux ;
- 1.1.2. Les constructions à destination d'exploitation forestière
- 1.1.3. Les constructions à destination d'hébergement
- 1.1.4. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service
- 1.1.5. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

#### **Dans le seul secteur AC**

- 1.2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole,
- 1.2.2. Les constructions et installations induites par les activités commerciales liées et nécessaires aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;
- 1.2.3. Les constructions à destination de logement à condition :
  - qu'elles permettent le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
  - que leur emprise au sol\* (annexes comprises) n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
  - qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles pré-existants ou construits simultanément.



**Dans l'ensemble de la zone A**

- 1.2.4. Les extensions des constructions d'exploitation agricole existantes, dans la limite de 20 % de leur emprise au sol existant à la date d'approbation du présent PLU ;
- 1.2.5. Les annexes à une construction à destination de logement existante sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - L'annexe sera implantée à moins de 50 mètres de la construction principale à laquelle elle est rattachée ;
  - L'emprise au sol sera limitée à 40 m<sup>2</sup> et la surface de plancher à 20 m<sup>2</sup> ;
  - La hauteur sera limitée à 4 mètres hors tout ;
  - Elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- 1.2.6. L'édification de serres, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole et de ne pas perturber le champ d'épandage des eaux ;
- 1.2.7. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- 1.2.8. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés,
- 1.2.9. Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau,
- 1.2.10. Les dispositifs de prévention des risques,
- 1.2.11. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée.

**1.3.- A - REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

- 1.3.1. Non réglementé

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

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

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

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation.
- 2.1.2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de
  - 10 mètres par rapport à l'alignement\* des voies\*, y compris chemins ruraux ou chemins d'exploitation ;
  - 25 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.
- 2.1.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

**Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 2.1.4. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative\* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 2.1.5. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.
- 2.1.6. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

**Emprise au sol**

- 2.1.7. L'emprise au sol maximale des abris pour pâture ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> par abri.
- 2.1.8. Hors secteur AC, l'emprise au sol des annexes à une construction principale à destination de logement existante est limitée à 40 m<sup>2</sup> ;

**Hauteur des constructions**

- 2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.10. La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 mètres hors tout.
- 2.1.11. La hauteur maximale des constructions à destination de logement est fixée à 9 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.
- 2.1.12. Hors secteur AC, la hauteur maximale des annexes à une construction principale à destination de logement existante est limitée à 4 mètres ;
- 2.1.13. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos.

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

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

- 2.2.1. Non réglementé

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.2. Non réglementé

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

- 2.2.3. Les espaces à valeur paysagère (repérés au plan de règlement, au titre de l'article L.151-23) doivent être maintenus.
- 2.2.4. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun retournement ou défrichement à l'exception de la plantation d'arbres ou de la régénération des arbres.

**Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 2.2.5. Non réglementé

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

**Part des surfaces non imperméabilisées**

- 2.3.1. Non réglementé

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

- 2.3.2. Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales (feuillus, arbres fruitiers, ...).

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

- 2.3.3. Non réglementé

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

- 2.3.4. Non réglementé

**2.4.- A - STATIONNEMENT**

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

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

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

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

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

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

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

3.2.- DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux nécessitant un câblage doivent être réalisés en sous-terrain.

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

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

**Conditions de réalisation d'un assainissement collectif**

- 3.2.6. Sans objet

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.7. Sans objet

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

La zone naturelle N comporte trois secteurs :

- NE, correspondant aux équipements publics situés au nord du village
- NG, identifiant les espaces dévolus au golf intercommunal et divisé en deux sous-secteurs NG1 et NG2
- NL, correspondant aux secteurs d'équipements sportifs et de loisirs à l'est du village.

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

Le règlement de zone N est constitué par les prescriptions ci-dessous, 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 de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

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

- 1.1.1. Dans la zone inondable matérialisée au plan de règlement, toute construction ou installation, tout ouvrage ou aménagement, de quelque nature que ce soit, de nature à perturber le libre écoulement des eaux ;
- 1.1.2. Les constructions à destination d'exploitation forestière
- 1.1.3. Les constructions à destination d'exploitation agricole
- 1.1.4. Les constructions à destination d'habitation
- 1.1.5. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service
- 1.1.6. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

#### **Dans le seul secteur NE**

- 1.2.1. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics,

#### **Dans le seul secteur NG**

- 1.2.2. Dans le sous-secteur NG1 :
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du golf,
- 1.2.3. Dans le sous-secteur NG2 :
  - Les seules installations nécessaires au fonctionnement du golf, à l'exclusion de toute construction,

#### **Dans le seul secteur NL**

- 1.2.4. Les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs,

**Dans toute la zone N**

- 1.2.5. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- 1.2.6. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés,
- 1.2.7. Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau,
- 1.2.8. Les dispositifs de prévention des risques,
- 1.2.9. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée.

**1.3.- N - REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

- 1.3.1. Non réglementé

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

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

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

- 2.1.1. Sans objet

**Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 2.1.2. Toute construction doit être édifée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

**Emprise au sol**

- 2.1.3. Dans le secteur NE, l'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder 2 000 m<sup>2</sup>.
- 2.1.4. Dans le sous-secteur NG1, l'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder 3 000 m<sup>2</sup>.
- 2.1.5. Dans le secteur NL, l'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder 1 000 m<sup>2</sup>

**Hauteur des constructions**

- 2.1.6. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.7. La hauteur maximale des constructions est fixée à
  - dans le secteur NE : 10 mètres hors tout,
  - dans le sous-secteur NG1 : 8 mètres hors tout,
  - dans le secteur NL : 12 mètres hors tout.
- 2.1.8. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos.

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

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

2.2.1. Non réglementé

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

2.2.2. Non réglementé

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

2.2.3. Les espaces à valeur paysagère (repérés au plan de règlement, au titre de l'article L.151-23) doivent être maintenus.

2.2.4. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun retournement ou défrichement à l'exception de la plantation d'arbres ou de la régénération des arbres.

**Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

2.2.5. Non réglementé

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

**Part des surfaces non imperméabilisées**

2.3.1. Non réglementé

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

2.3.2. Non réglementé

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

2.3.3. Non réglementé

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

2.3.4. Non réglementé

2.4.- **N** - STATIONNEMENT

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



## Section 3 - N - Equipements et réseaux

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

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès\* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. L'accès\* doit faire partie intégrante de l'unité foncière\*.

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

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux nécessitant un câblage doivent être réalisés en sous-terrain.

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

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

#### **Conditions de réalisation d'un assainissement collectif**

- 3.2.6. Sans objet

#### **Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.7. Sans objet