



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 02/07/2025

A Uckange, le 03/07/2025
M. Gérard LEONARDI, le Maire



Le Maire d'UCKANGE

Gérard LEONARDI

OTE
INGÉNIERIE

— Construction &
environnement

**TERRITOIRES
DURABLES
CONSEIL**



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



Agence de Metz
1 bis rue de Courcelles
57070 Metz
Tél : 03 87 21 08 79



IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 25010076	Page : 2/72
A	06/02/2020	PLU approuvé	OTE -	Léa DENTZ	LD			URB1	
B	16/06/2021	M2	OTE -	Léa DENTZ	LD				
C	24/04/2024	M3	OTE -	Léa DENTZ	LD				
D	02/07/2025	MS1	OTE -	Léa DENTZ	LD				

Document1

Sommaire

TITRE I -	DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
Chapitre 1 -	Dispositions applicables au secteur UH	26
Chapitre 2 -	Dispositions applicables au secteur UE	34
Chapitre 3 -	Dispositions applicables au secteur UP	37
Chapitre 4 -	Dispositions applicables au secteur UX	43
Chapitre 5 -	Dispositions applicables au secteur U4	49
TITRE III -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	53
Dispositions applicables au secteur 1AU		54
TITRE IV -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	61
TITRE V -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	67

Titre I - Dispositions générales

Dispositions générales

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'UCKANGE du département de Moselle (n° INSEE : 57683).

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

Section 2 - Division du territoire en zones

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

LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine :

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

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

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

- UH, zone à dominante d'habitat – cette zone comprend un secteur UH1 dans lequel la hauteur des constructions est limitée ;
- UE, zone à dominante d'équipements publics ;
- UX, zone à dominante d'activités ;
- U4, zone mixte correspondant au site de l'ancien haut-fourneau U4 ;
- UP, ZAC Europort ;
- UX, zone d'activités ;

LES ZONES A URBANISER

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

Les constructions y sont autorisées :

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

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

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

- 1AU
- 1AUe, destinée à accueillir une centrale photovoltaïque

LES ZONES AGRICOLES

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

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

- A
- Aa, secteur inconstructible dans le périmètre de protection des captages d'eau potable ;

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

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

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

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

- N, zone naturelle inconstructible ;
- NL, zone naturelle destinée à accueillir des équipements de loisirs, des hébergements hôteliers et touristiques et des activités de restauration – elle comprend deux sous-secteurs : NLd et NLe ;

Section 3 - Risques à prendre en compte

LE RISQUE D'INONDATION

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

Dans les zones inondables ainsi délimitées, en application des dispositions du PGRI Rhin, les cotes de référence à prendre en compte sont celles du PPRi augmentées d'une marge de sécurité de 30 cm.

LE RISQUE TECHNOLOGIQUE

La partie Sud du ban communal d'Uckange est couverte par la zone de recommandation du PPRt couvrant l'établissement Air Liquide de Richemont.

De plus, le ban communal est concerné par le passage de canalisations d'azote et d'oxygène qui induisent des distances de sécurité. Des servitudes non aedificandi et non sylvandi y sont également associées sur une largeur de 2,5 mètres de part et d'autre des ouvrages.

Enfin le territoire communal est également concerné par le passage de canalisations de gaz appartenant à Arcelor Mittal.

L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILES

La commune est en fonction des secteurs, concernée par des niveaux d'aléa faible à fort - ce risque est cartographié dans le rapport de présentation (notice de présentation de la modification n°3).

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 (NOR : LOGL2021179A) relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Les dispositions à prendre pour se prémunir d'un risque lié à cet aléa sont explicitées dans des guides annexées au PLU.

RADON

La commune d'Uckange est classée en catégorie 1 (faible) pour son potentiel radon.

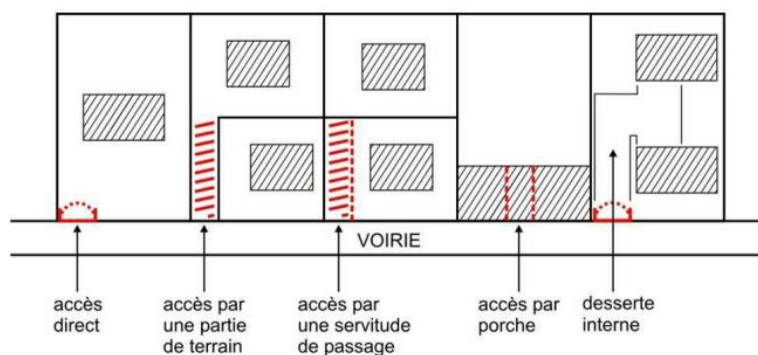
Section 4 - Lexique

ACCES

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

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

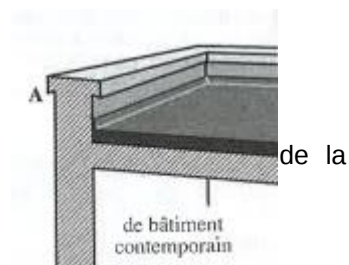
par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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



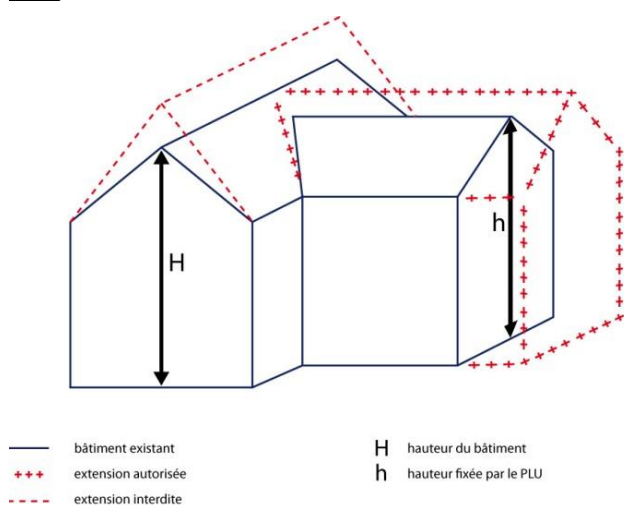
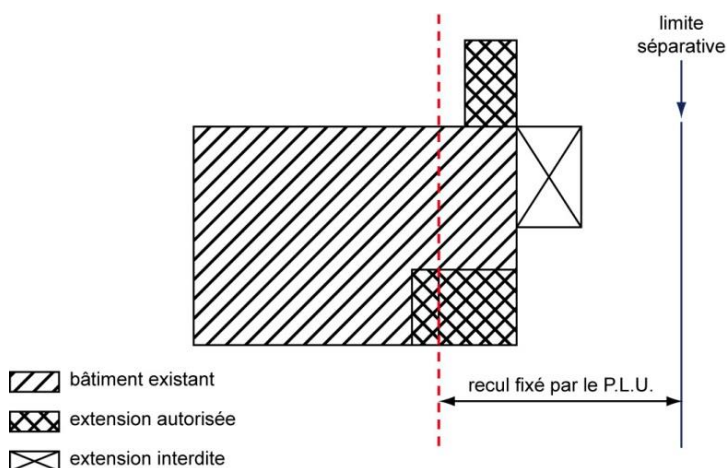
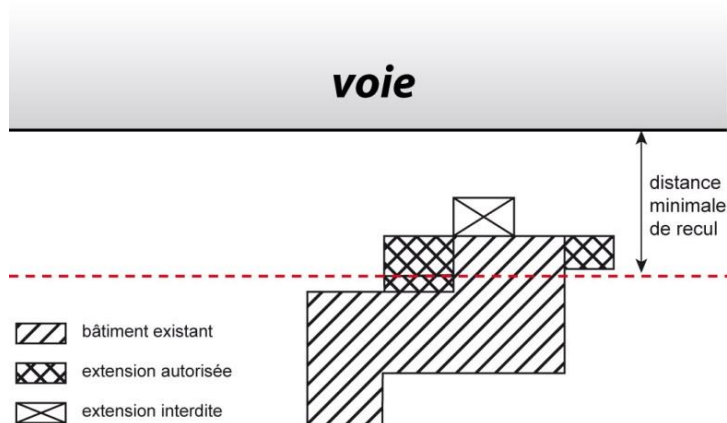
AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

Dispositions générales

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

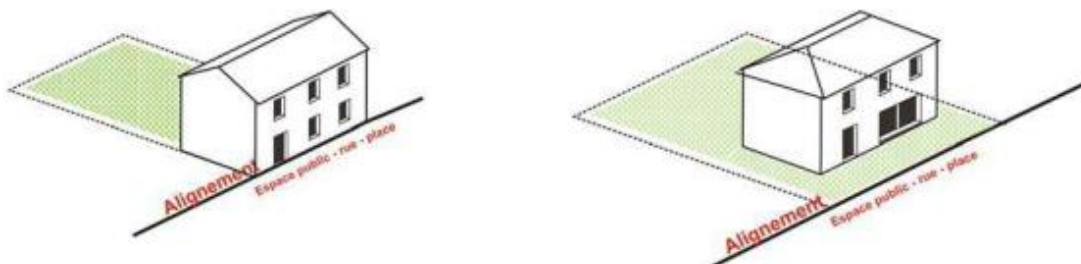
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



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

ALIGNEMENT

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



ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

AUVENT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

BALCON

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BATIMENT PRINCIPAL

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

Dispositions générales

CAMPING

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

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

CARPORT

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



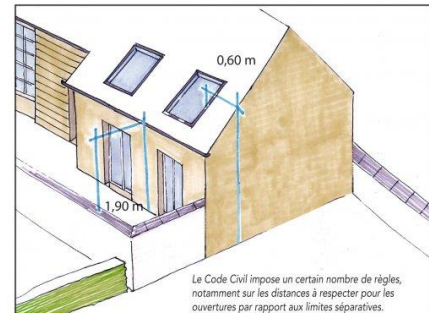
CODE CIVIL

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

- au droit de vue :

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

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

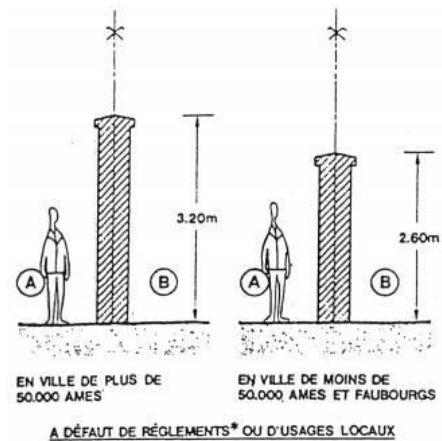


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

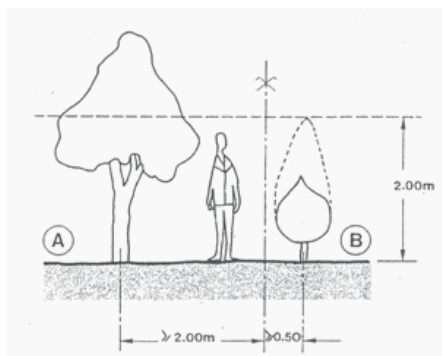
A défaut de réglementation particulière (caractéristiques des clôtures fixées par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

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

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



CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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

Dispositions générales

CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation		
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également : - les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ; - les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épicerie, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

Dispositions générales

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : - les résidences de tourisme, - les villages résidentiels de tourisme ; - les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipelement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Dispositions générales

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

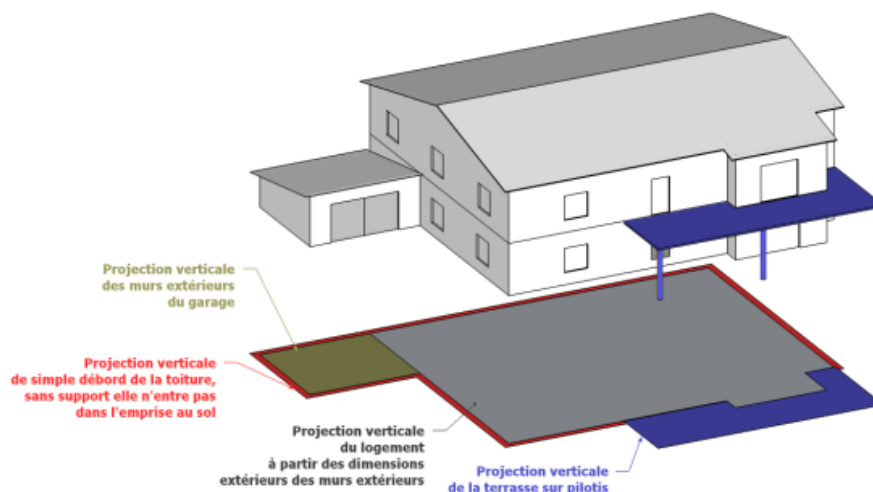
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

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

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (ex : matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus etc.) ;*
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;*
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures, etc.) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux, etc.) ;*
- Les prolongements extérieurs des niveaux des constructions en saillie de la façade (ex : balcon, coursive, etc.) s'ils sont rattachés au sol par des poteaux ;*
- Les terrasses d'une hauteur significative ;*
- Les bassins de piscines découvertes enterrées ou semi-enterrées.*



Coefficient d'emprise au sol

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

Par exemple, pour un coefficient d'emprise au sol de 50%, les constructions ne pourront pas occuper plus de la moitié de l'unité foncière.

EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

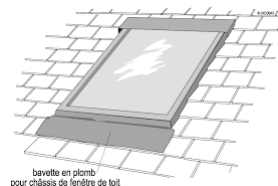
FAITAGE

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

FENETRE DE TOIT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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



GABARIT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

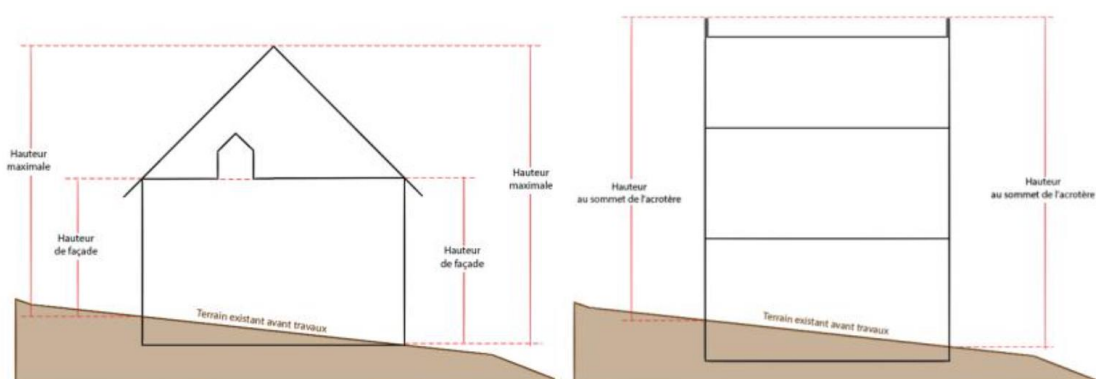
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Dispositions générales

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

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

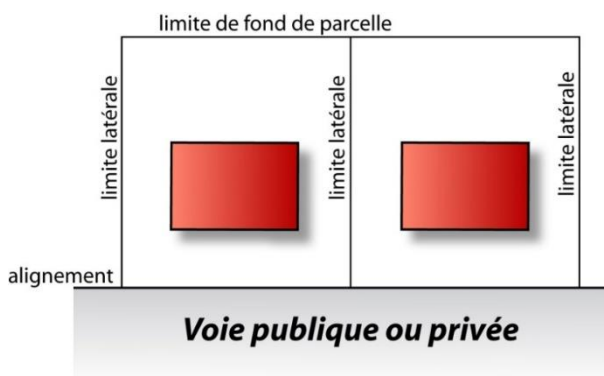
LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Elles peuvent être distinguées en deux types :

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



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

LOCAL ACCESSOIRE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

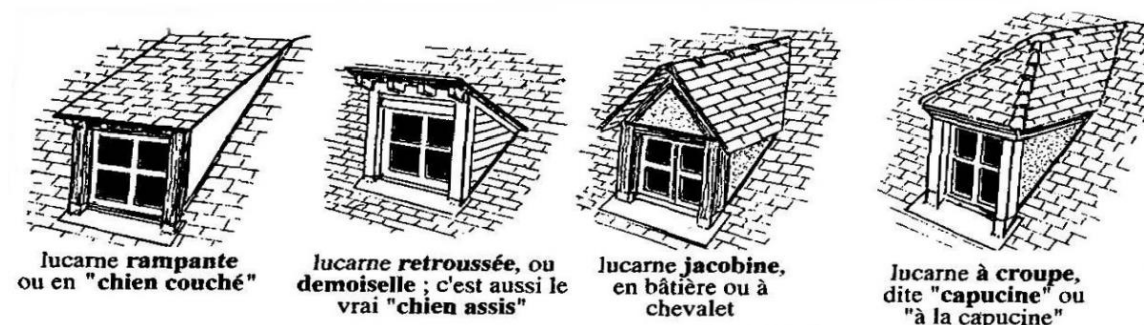
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau,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

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

LUCARNE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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



Exemples de lucarnes

MUR DE SOUTÈNEMENT

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

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

PERGOLA

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

Dispositions générales

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.

PIGNON

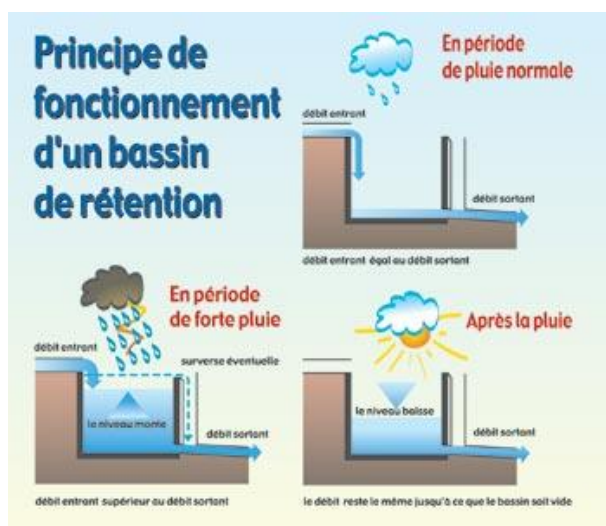
(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

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

RETENTION

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



REZ-DE-CHAUSSEE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

REZ-DE-VOIRIE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

STATIONNEMENT

En zone UH, le règlement impose **deux places de stationnement par logement**, sauf dérogation prévue par le code de l'urbanisme.

Le stationnement peut être réalisé sur l'unité foncière du logement ou sur une unité foncière voisine, située à moins de 400 m du logement.

Il peut être extérieur, couvert (carport) ou intégré dans un volume bâti.



SURFACE DE PLANCHER

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

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

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

Dispositions générales

TERRAIN NATUREL

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

UNITE FONCIERE

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

VOIE

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

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

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

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UH

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <u>Exploitation agricole et forestière</u>			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• <u>Habitation</u>			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• <u>Commerce et activité de service</u>			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	Dans le secteur UH1, uniquement si la surface de plancher est inférieure ou égale à 1 000 m².
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux sont admis à condition de respecter l'une des conditions suivantes :
 - être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
 - avoir un caractère temporaire et être liés à un chantier
 - constituer un stockage de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdits

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

Dispositions applicables aux zones Urbaines

- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes terrestres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;

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

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

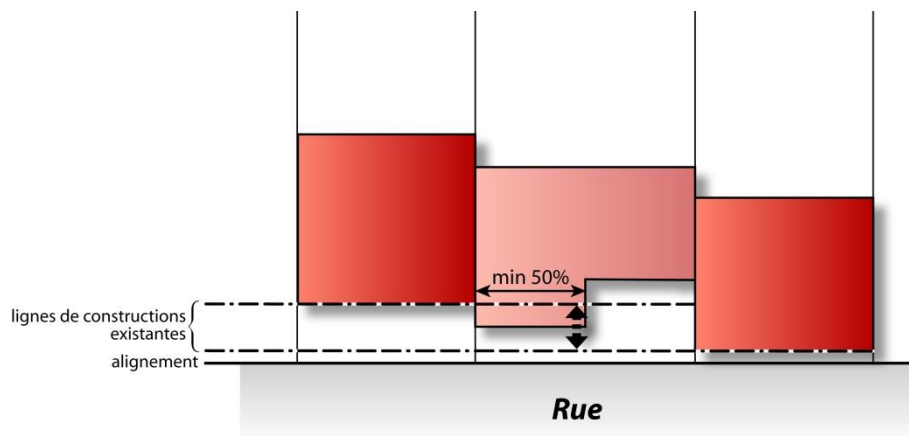
Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- UH - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les constructions respectent un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'alignement de l'autoroute A30 ;
- 2.1.3. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis l'alignement du domaine public routier départemental est fixé à 10 mètres ;
- 2.1.4. **Le long des lignes de construction figurant sur le plan de zonage**, au moins la moitié de la façade sur rue d'au moins un bâtiment principal de chaque unité foncière doit être édifiée dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;



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

- 2.1.5. **Le long des autres voies**, les constructions respectent un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- 2.1.6. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.7. **Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies concernées par les lignes de construction figurant sur le plan de zonage :**
- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
 - Cette disposition ne s'applique pas aux propriétés qui présentent une façade sur rue d'une largeur supérieure à 10 mètres ; dans ce cas les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale et par rapport à l'autre limite séparative latérale, s'implantent soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 3 mètres ;
 - En cas d'implantation à l'angle de deux voies, les dispositions précédentes s'appliqueront par rapport à la voie principale. Par rapport à la rue secondaire, un recul maximum de 15 mètres est admis sans que la construction puisse s'implanter à l'avant de la construction voisine implantée le long de la voie secondaire ;
- 2.1.8. **Dans le reste de la zone :**
- Les constructions s'implantent soit :
 - Sur limite séparative ;
 - En respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative ;
 - De plus, si la construction s'implante sur limite séparative, la hauteur de la construction sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite séparative est limitée à
 - 6 mètres dans le secteur UH1 ;
 - 10 mètres dans le reste de la zone ;
 - Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas en cas de constructions contigües au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté ;

- 2.1.9. Les dispositions de l'alinéa 2.1.7. ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

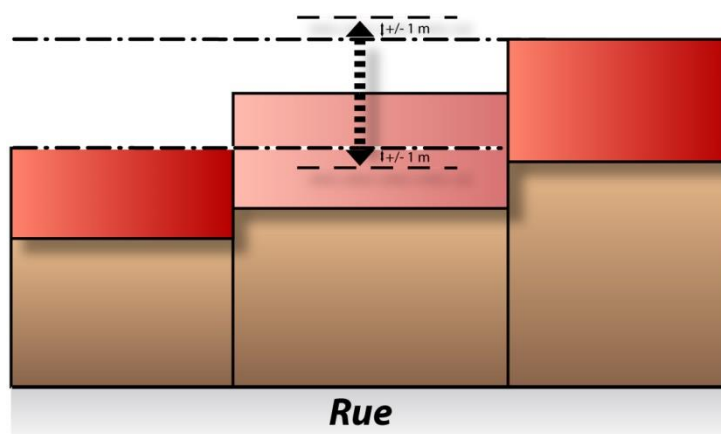
- 2.1.10. L'emprise au sol totale est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière de l'opération.
- 2.1.11. Par exception à l'alinéa précédent, l'emprise au sol est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière de l'opération si celle-ci remplit cumulativement les deux conditions suivantes :
- Sa superficie est inférieure à 400 m² ;
 - Elle n'est pas issue d'une division foncière datant de moins de 10 ans.

Hauteur des constructions

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

2.1.13. **Le long des lignes de construction identifiées au plan de zonage**, la hauteur au faîtage des bâtiments principaux doit être comprise entre :

- la hauteur du bâtiment voisin le plus élevé, majorée de 1 mètre ;
- la hauteur du bâtiment voisin le moins élevé, minorée de 1 mètre ;



2.1.14. La hauteur totale des autres constructions est limitée à 15 mètres au faîtage et 13 mètres au sommet de l'acrotère ;

Dans le secteur UH1, des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère ;

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

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

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

2.2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir :
- du niveau fini du trottoir pour les clôtures à l'alignement ;
 - du terrain naturel pour les clôtures sur limite séparative.
- 2.2.3. La hauteur des clôtures est limitée
- à 2 mètres le long des limites séparatives ou des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile – si la clôture s'implante au-dessus d'un mur de soutènement, sa hauteur est limitée à 1,50 mètre au-dessus du mur ;
 - à 1,50 mètre à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ; la hauteur des murs bahuts ou des murs pleins est limitée à 0,50 mètre ;
- 2.2.4. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

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

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

- 2.3.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;
- 2.3.2. Les espaces perméables doivent représenter au moins 50% de la surface libre de l'unité foncière.
- Pour les unités foncières qui ne respectent pas cette disposition à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, les espaces perméables seront, au minimum, maintenus à leur superficie existante.
- 2.3.3. Les arbres existants doivent être de préférence conservés. A défaut, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet.

Article 2.4.- UH - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Il est exigé deux places de stationnement pour les véhicules automobiles par logement ; ces places doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un terrain situé à moins de 400 mètres de l'opération ;
- 2.4.3. Pour les constructions à destination d'habitation, il est de plus exigé un espace de stationnement pour les vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à destination d'habitation ;
- 2.4.4. Pour rappel, il peut être dérogé aux normes de stationnement ci-dessus dans les cas prévus par le Code de l'urbanisme (articles L.151-34 à L151-36).

Section 3 - UH - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.4. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation ;
- 3.1.5. Hors agglomération, les accès admissibles sur les RD pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public ; par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

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

- 3.1.6. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;
- 3.1.7. Lorsqu'elles sont nécessaires, les aires de retournement doivent présenter un diamètre minimum de 14 mètres ;

Article 3.2.- UH - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;
- 3.2.4. Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;
- 3.2.5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ;
- 3.2.6. En l'absence de réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.7. Dans les opérations d'ensemble, des fourreaux souterrains doivent être installés en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques.
- 3.2.8. Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce ou d'hébergement hôtelier doit y être raccordée.
- 3.2.9. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée. Les prescriptions techniques seront précisées par la commune avant chaque projet ;

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UE

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <u>Exploitation agricole et forestière</u>			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• <u>Habitation</u>			
↳ Logement		X	Uniquement si elle est destinée au gardiennage ou à l'entretien d'un équipement d'intérêt collectif ou un service public implanté sur la même unité foncière
↳ Hébergement	X		
• <u>Commerce et activité de service</u>			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma			

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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux sont admis à condition de respecter l'une des conditions suivantes :
 - être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
 - avoir un caractère temporaire et être liés à un chantier ;
- Les carrières sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdits

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

Dispositions applicables aux zones Urbaines

- Les éoliennes terrestres ;
- Les piscines ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les châssis et serres ;

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

Article 2.1.- UE - STATIONNEMENT

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

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Article 3.2.- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UP

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <u>Exploitation agricole et forestière</u>			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• <u>Habitation</u>			
↳ Logement		X	Uniquement si elle respecte les conditions cumulatives suivantes : • Etre destinée au logement des personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée sur la même unité foncière ; • Etre, sauf impératif de sécurité, intégrée au bâtiment d'activité ; • La surface de plancher n'excède 100 m² et 30% de la surface de plancher totale sur l'unité foncière ;
↳ Hébergement	X		
• <u>Commerce et activité de service</u>			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros			
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		

Dispositions applicables aux zones Urbaines

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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux sont admis à condition de respecter l'une des conditions suivantes :
 - être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
 - avoir un caractère temporaire et être liés à un chantier ;
- Les carrières sont interdites ;

Usages et affectations des sols interdits

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

- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes terrestres ;
- Les piscines ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les châssis et serres ;

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

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

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

Article 2.1.- UP - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

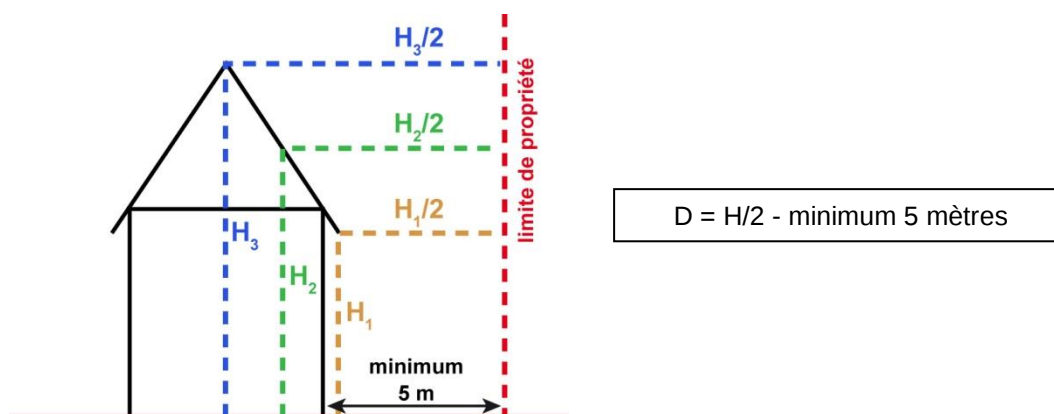
Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- 2.1.2. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis l'alignement du domaine public routier départemental est fixé à 10 mètres ;
- 2.1.3. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
 - aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres ;
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Dispositions applicables aux zones Urbaines

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres ;



- 2.1.5. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :

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

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 totale des constructions est limitée à 40 mètres ;
- 2.1.8. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux ouvrages techniques tels que silos, tours de séchage, ... ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

- 2.2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. Excepté si une réglementation particulière impose une hauteur plus élevée, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux ;

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

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

- 2.3.1. Les plantations doivent être constituées d'essences locales de feuillus à haute tige ou en cépée et disposant d'un réseau racinaire non surfacique ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.3.2. 10% de l'emprise de chaque unité foncière doit être préservé en espaces non aménagés ;
- 2.3.3. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, un rejet avec un débit limité à 3 L/s/ha peut être admis par le gestionnaire du réseau d'assainissement ;

Article 2.4.- **UP** - STATIONNEMENT

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

Section 3 - UP - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 8 mètres de chaussée ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. La largeur minimale des accès est fixée à 5 mètres ;
- 3.1.5. Aucun nouvel accès ne peut être créé :
- sur les chemins de halage et de marchepied ;
 - sur les pistes cyclables.
- 3.1.6. 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 ;

Dispositions applicables aux zones Urbaines

- 3.1.7. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdit sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation ;
- 3.1.8. Hors agglomération, les accès admissibles sur les RD pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public ; par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

Article 3.2.- UP - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

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

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Dans les opérations d'ensemble, des fourreaux souterrains doivent être installés en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques.
- 3.2.6. Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce ou d'hébergement hôtelier doit y être raccordée.
- 3.2.7. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée. Les prescriptions techniques seront précisées par la commune avant chaque projet ;

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UX

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <u>Exploitation agricole et forestière</u>			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• <u>Habitation</u>			
↳ Logement		X	Uniquement si elle respecte les conditions cumulatives suivantes : • Etre destinée au logement des personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée sur la même unité foncière ; • Etre, sauf impératif de sécurité, intégrée au bâtiment d'activité ; • La surface de plancher n'excède 100 m² et 30% de la surface de plancher totale sur l'unité foncière ;
↳ Hébergement	X		
• <u>Commerce et activité de service</u>			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros			
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

Dispositions applicables aux zones Urbaines

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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux sont admis à condition de respecter l'une des conditions suivantes :
 - être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
 - avoir un caractère temporaire et être liés à un chantier ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdits

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;

- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes terrestres ;
- Les piscines ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les châssis et serres ;

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

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

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

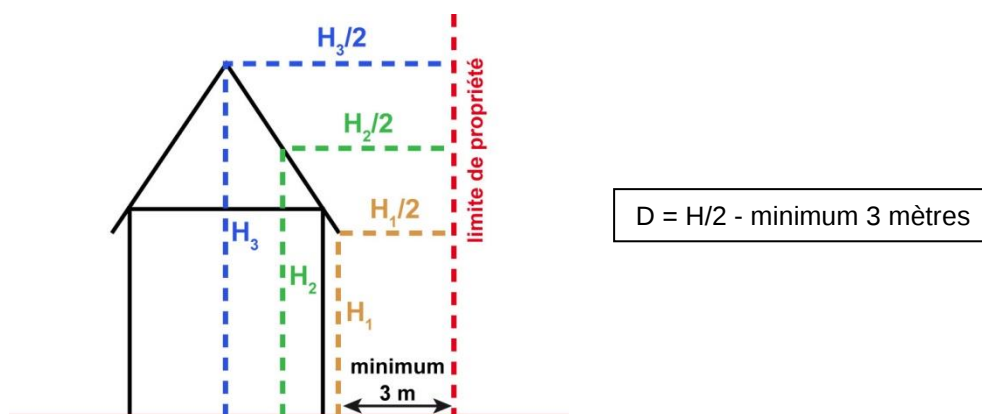
Article 2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.2. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis l'alignement du domaine public routier départemental est fixé à 10 mètres ;
- 2.1.3. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
 - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ;



- 2.1.5. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :

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

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 totale des constructions est limitée à 12 mètres ;

- 2.1.8. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

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

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

- 2.2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. Excepté si une réglementation particulière impose une hauteur plus élevée, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux ;

Article 2.3.- UX - STATIONNEMENT

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

Section 3 - UX - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres ;
- 3.1.4. Aucun nouvel accès individuel hors agglomération n'est admis sur une route départementale ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.6. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation ;
- 3.1.7. Hors agglomération, les accès admissibles sur les RD pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public ; par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

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

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

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

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

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

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

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

Obbligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Dans les opérations d'ensemble, des fourreaux souterrains doivent être installés en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques.
- 3.2.6. Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce ou d'hébergement hôtelier doit y être raccordée.
- 3.2.7. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée. Les prescriptions techniques seront précisées par la commune avant chaque projet ;

Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur U4

Le règlement du secteur U4 est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Les demandes d'autorisation doivent obtenir l'accord préalable de la commission architecturale de la CAVF.

Section 1 - U4 - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- U4 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Néant

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux sont admis à condition de respecter l'une des conditions suivantes :
 - être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
 - avoir un caractère temporaire et être liés à un chantier ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdits

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

Dispositions applicables aux zones Urbaines

- Les étangs ;
- Les éoliennes terrestres ;
- Les piscines ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;

Section 2 - U4 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- U4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis l'alignement du domaine public routier départemental est fixé à 10 mètres ;

Article 2.2.- U4 - STATIONNEMENT

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

Section 3 - U4 - Equipements et réseaux

Article 3.1.- U4 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.4. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdit sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation ;
- 3.1.5. Hors agglomération, les accès admissibles sur les RD pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public ; par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

Article 3.2.- **U4** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

Obbligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.3. Dans les opérations d'ensemble, des fourreaux souterrains doivent être installés en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques.
- 3.2.4. Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce ou d'hébergement hôtelier doit y être raccordée.
- 3.2.5. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée. Les prescriptions techniques seront précisées par la commune avant chaque projet ;

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

Dispositions applicables aux secteurs 1AU et 1AUe

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

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

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

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

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• Habitation			
↳ Logement		X	Hors secteur 1AUe
↳ Hébergement		X	Hors secteur 1AUe
• Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	Hors secteur 1AUe
↳ Restauration		X	Hors secteur 1AUe
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Hors secteur 1AUe
↳ Hébergement hôtelier et touristique		X	Hors secteur 1AUe
↳ Cinéma	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	Hors secteur 1AUe
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	Hors secteur 1AUe
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs		X	Hors secteur 1AUe
↳ Autres équipements recevant du public		X	Hors secteur 1AUe
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau		X	Hors secteur 1AUe
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux sont admis à condition de respecter l'une des conditions suivantes :
 - être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
 - avoir un caractère temporaire et être liés à un chantier
 - constituer un stockage de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdits

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

Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;
- Les éoliennes terrestres ;
- Les plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les châssis et serres ;

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

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

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

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

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les constructions respectent un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- 2.1.2. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis l'alignement du domaine public routier départemental est fixé à 10 mètres ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.3. Les constructions s'implantent soit :
 - Sur limite séparative ;
 - En respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative ;

Emprise au sol

- 2.1.4. L'emprise au sol totale est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière de l'opération.

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.6. La hauteur totale des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.7. La hauteur des constructions sera limitée en fonction des contraintes liées aux lignes électriques ;
- 2.1.8. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
 - aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

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

- 2.2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir :
- du niveau fini du trottoir pour les clôtures à l'alignement ;
 - du terrain naturel pour les clôtures sur limite séparative.
- 2.2.3. La hauteur des clôtures est limitée
- à 2 mètres le long des limites séparatives ou des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile – si la clôture s'implante au-dessus d'un mur de soutènement, sa hauteur est limitée à 1,50 mètre au-dessus du mur ;
 - à 1,50 mètre à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ; la hauteur des murs bahuts ou des murs pleins est limitée à 0,50 mètre ;
- 2.2.4. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

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

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

- 2.3.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;
- 2.3.2. Les espaces perméables doivent représenter au moins 50% de la surface libre de l'unité foncière.
- 2.3.3. Les arbres existants doivent être de préférence conservés. A défaut, ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet.

Article 2.4.- **1AU** - STATIONNEMENT

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

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.4. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation ;
- 3.1.5. Hors agglomération, les accès admissibles sur les RD pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public ; par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

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

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

Article 3.2.- 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;
- 3.2.4. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées au sein de l'opération et infiltrées dans le sol ;
- 3.2.5. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Dans les opérations d'ensemble, des fourreaux souterrains doivent être installés en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques.
- 3.2.7. Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce ou d'hébergement hôtelier doit y être raccordée.
- 3.2.8. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée. Les prescriptions techniques seront précisées par la commune avant chaque projet ;

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

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

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

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

Dans toute la zone :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;

Hors secteur Aa :

- des constructions à destination agricole ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des locaux accessoires à ces constructions à destination agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - être affectés à un usage ou une activité de type :
 - ↳ logement des personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - ↳ accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
 - ↳ vente directe des produits de l'exploitation ;
 - ↳ hébergement hôtelier et touristique ;
 - être implantés sur la même unité foncière que le volume bâti de l'activité agricole à laquelle il est lié ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdits

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

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

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

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

Article 2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux** ;
- 2.1.2. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3. Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de :
- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A30 ;
 - 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public routier départemental ;
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Dispositions applicables aux zones Agricoles

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.6. La hauteur totale des constructions est limitée à 15 mètres ;
- 2.1.7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux ouvrages techniques tels que silos, tours de séchage, ... ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

- 2.2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux ;

Article 2.3.- A - STATIONNEMENT

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

Section 3 - A - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès sur l'autoroute n'est autorisé ;
- 3.1.2. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur l'autoroute ou les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation ;
- 3.1.3. Hors agglomération, les accès admissibles sur les RD pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public ; par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

Article 3.2.- **A -** DESSERTES 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'assainissement

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

Titre V - Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières

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

Pour mémoire, certains terrains au sein de la zone sont potentiellement humides ; il appartient aux maîtres d'ouvrage de vérifier le caractère humide des zones de projets puis d'appliquer la séquence "Eviter Réduire Compenser" en cas de confirmation de la présence de zones humides.

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

- 1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;
- 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :
 - des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- 1.1.3. **Uniquement dans le sous-secteur NLe**, sont admis :
 - les constructions et installations liées au centre équestre dans les limites fixées à la section 2 ;
- 1.1.4. **Uniquement dans les sous-secteurs NLd et NLe**, sont admis :
 - les constructions et installations liées à des activités hôtelières et touristiques et de restauration dans les limites fixées à la section 2 ;
- 1.1.5. **Uniquement dans le secteur NL et les sous-secteurs NLd et NLe**, sont admis :
 - la régularisation d'une construction existante ;
 - une extension des constructions existantes, non autorisées par ailleurs, dans la limite de 30 m² supplémentaire ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdits

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

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- **uniquement dans le secteur NL et les sous-secteurs NLd et NLe :**
 - de l'aménagement d'aire de jeux et de sports ;
 - de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être liées à une construction autorisée dans le secteur ;
- **uniquement dans le sous-secteur NLd :**
 - de l'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;

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

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

Article 2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux** ;
- 2.1.2. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.3. Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A30 ;
- 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public routier départemental ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;

2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :

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

Emprise au sol

2.1.5. L'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;

2.1.6. Dans le sous-secteur NLd, l'emprise au sol des constructions est limitée

- à 2 000 m² pour l'ensemble des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration ;
- à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU majorée de 10% pour les autres constructions ;

2.1.7. Dans le sous-secteur NLe, l'emprise au sol des constructions est limitée

- à 5 100 m² pour l'ensemble des constructions du centre équestre ;
- à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU majorée de 10% pour les autres constructions ;

2.1.8. Dans le reste du secteur NL, l'emprise au sol des constructions est limitée

- à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU majorée de 10% ;

Hauteur des constructions

2.1.9. Dans le sous-secteur NLd,

- La hauteur des constructions à destination d'hébergement hôtelier, excepté les HLL, et de restauration est limitée à 10 mètres hors tout ;
- La hauteur des HLL autorisées est limitée à 4 mètres hors tout ;

2.1.10. Dans le sous-secteur NLe,

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres hors tout ;

2.1.11. Dans le secteur NL et les sous-secteurs NLd,

- La hauteur des extensions des autres bâtiments n'excèdera pas la hauteur de l'existant ;

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

- 2.2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Caractéristiques architecturales des clôtures

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

Article 2.3.- N - STATIONNEMENT

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

Section 3 - N - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès sur l'autoroute n'est autorisé ;
- 3.1.2. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdit sur les routes départementales ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation ;
- 3.1.3. Hors agglomération, les accès admissibles sur les RD pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public ;
- En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué ;
- Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

Article 3.2.- N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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