



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE ROMBAS

RÈGLEMENT

PLU APPROUVE

Document conforme à celui annexé aux DCM du 27 juin 2024
approuvant la Modification n°1 du PLU et la Modification n°2 du PLU.

M. Lionel FOURNIER, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr



REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 15267
0	10/04/2018	Règlement V0	OTE - Zuzana SIMON	Z.S.	
1	12/06/2018	Règlement V1	OTE - Zuzana SIMON	Z.S.	
2	07/09/2018	Règlement V2	OTE - Zuzana SIMON	Z.S.	
3	18/10/2018	Règlement V3	OTE - Zuzana SIMON	Z.S.	
4	21/11/2018	Concertation	OTE - Zuzana SIMON	Z.S.	
5	26/02/2019	PLU arrêté	OTE - Zuzana SIMON	Z.S.	
6	19/09/2019	PLU approuvé	OTE - Léa DENTZ	L.D.	
7	23/01/2020	PLU approuvé	OTE - Léa DENTZ	L.D.	
8	27/06/2024	PLU approuvé	ADT	CB	
9	27/06/2024	PLU approuvé	ESTERR	AF	

Document1

Sommaire

Titre I - Dispositions générales	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	28
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	39
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UX	48
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UE	55
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UJ	58
Chapitre 6 - Dispositions applicables au secteur UL	61
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	65
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU	66
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 1AUZ	74
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur 2AUb	79
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur 2AUX	81
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	89
TITRE VI - NUANCIER DES FAÇADES – RUES SAINT-EXUPÉRY ET GÉNÉRAL LECLERC	95

Titre I- **Dispositions générales**

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la ville de Rombas du département de la Moselle (n° INSEE : 57591).

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 et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

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

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

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

- UA : centre ancien :
 - UAa : ville haute ;
 - UAb : ville basse ;
- UB : secteurs mixtes et développements récents :
 - UBa : lotissements pavillonnaires ;
 - UBb : secteurs mixtes ;
 - UBp : cités ouvrières, "quartier des directeurs" ;
- UX : secteurs d'activités (zones et sites industriels et artisanaux)
 - UXa : usine d'agglomération de Rombas – Arcelor Mittal ;
- UE : secteur d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- UJ : secteur de jardins (fond de parcelles en cœur d'îlot) ;
- UL : secteur de loisirs (Fonds Saint Martin) ;
 - ULe : centre équestre.

LES ZONES À URBANISER

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

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

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

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

- 1AU : secteurs de développement de l'habitat :
 - 1AUa : secteur "Jardins de la Ville Haute" ;
- 1AUZ : ZAC "Portes de l'Orne – Moulin Neuf" (secteur de développement des activités économiques et de l'habitat) ;
- 2AU : secteurs de développement de l'habitat :
 - 2AUb : secteur situé à l'entrée Sud de Rombas ;
- 2AUX : secteur destiné au développement économique pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

LA ZONE AGRICOLE

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

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

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

La zone agricole est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

La zone à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement est :

- A, zone agricole constructible pour les exploitations agricoles.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

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

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

En zone naturelles et forestières, seules peuvent être autorisées :

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

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

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

- N : zone naturelle inconstructible :
 - Ng : secteur du golf ;
 - Ns : zone d'intérêt écologique correspondant aux réservoirs de biodiversité et sites naturels remarquables à protéger.

LES AUTRES PÉRIMÈTRES

Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

Les éléments paysagers à protéger

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

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

Les espaces boisés classés

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

Le classement d'un espace boisé a pour effet :

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

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

Section 3 - Risques à prendre en compte

La zone inondable

Cette zone, matérialisée par une trame spécifique sur le plan de règlement, correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation de l'Orne.

Le risque de mouvement de terrain

La commune de Rombas est concernée par le risque de mouvements de terrains et fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels au titre des mouvements de terrain (PPRNmt) par l'arrêté préfectoral, en date du 5 aout 1992. Deux types de zones dénommées A et B sont délimitées :

- Zone A, à haut niveau de risques ;
- Zone B, exposé à des risques moindres ;

Ces deux zones sont matérialisées par des trames spécifiques sur le plan de règlement.

L'étude réalisée par le BRGM en 2016 et 2017 identifie quatre niveaux d'aléas sur le territoire de Rombas. Les préconisations en matière d'urbanisme affinent et précisent le PPRNmt approuvé en 1992. Elles doivent être appliquées de manière concomitante avec le PPRNmt qui reste en vigueur jusqu'à sa révision. Les différents aléas sont matérialisés par des trames spécifiques sur le plan de règlement, et correspondent aux secteurs soumis à :

- Zone d'aléa fort ;
- Zone d'aléa moyen ;
- Zone d'aléa faible.

La zone d'aléa nul ou non concernée n'est pas matérialisée.

Le risque minier

Le Plan de Prévention du Risque Minier approuvé le 7 mars 2014 et modifié le 4 avril 2016, identifie quatre niveaux d'aléas sur le territoire de Rombas et y définit les préconisations en matière d'urbanisme. Les différents aléas sont matérialisés par des trames spécifiques sur le plan de règlement, et correspondent aux secteurs classés en :

- Zone rouge R1 – inconstructible – fontis non expertisé – fontis fort non surveillé / effondrement / éboulement / puits ;
- Zone rouge R2 – inconstructible (sauf évolution du bâti existant) – affaissements progressifs ;
- Zone rouge R3 – inconstructible (sauf évolution du bâti existant) – fontis expertisé aléas faible, moyen, fort avec surveillance ;
- Zone jaune J – constructions autorisées sous réserve de prescriptions – mouvements résiduels.

Section 4 - Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Clôtures

- En limite du domaine public, les clôtures ne pourront pas excéder 1,50 mètre. Elles pourront être constituées d'un mur plein (muret ou mur-bahut) dans une limite de 80 centimètres qui pourra lui-même être complété par un dispositif de clôture à claire-voie dans la limite de 1,50 mètre pour l'ensemble.
- En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.
- Dans tous les cas, les coffrets renfermant les compteurs individuels devront être intégrés aux constructions ou aux clôtures.

Isolation par l'extérieur des constructions

Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés dans une limite de 20 centimètres s'ils surplombent le domaine public et sous réserve :

- Qu'ils n'entravent pas de façon permanente la voirie, publique ou privée, lorsque celle-ci dispose d'un accès réglementaire pour les personnes à mobilité réduite (1,40 m de largeur)
- Qu'aucune disposition contraire ne soit inscrite dans le règlement de la zone correspondante

Déclaration préalable et permis de démolir

Par délibération n°2023/03/14 du Conseil municipal en date du 23 mars 2023, la Commune de Rombas a institué sur l'ensemble de son ban l'obligation :

- de déposer une déclaration préalable pour la pose de clôtures en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme
- de déposer un permis de démolir pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

Stationnement des vélos

Le nombre de stationnements pour vélos réalisé sera conforme à la réglementation en vigueur et prévue au Code de la Construction et de l'Habitation.

Réseau de chaleur urbain

Le réseau de chaleur urbain de Rombas a été classé par l'arrêté ministériel du 22 décembre 2023 entré en vigueur au 1er janvier 2024.

A ce titre, le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire pour les constructions neuves et dans le cadre des travaux de remplacement de l'installation de chauffage dont la puissance dépasse 30KW.

Les plans du réseau sont annexés au dossier de PLU.

Section 5 - Lexique

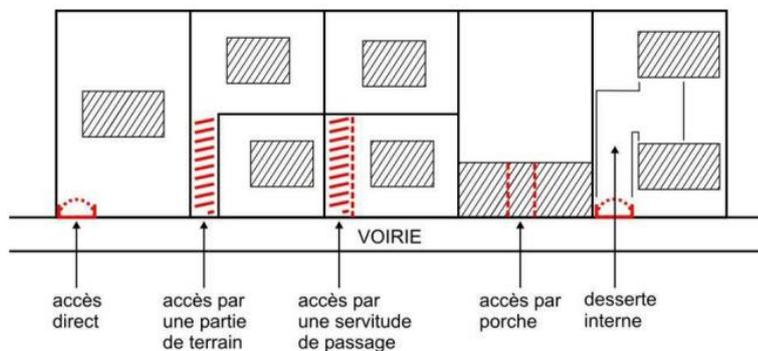
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCÈS

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

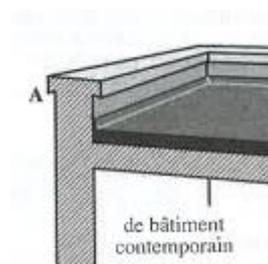
- de façade du terrain (portail), dit "accès direct",
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

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



ACROTÈRE

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

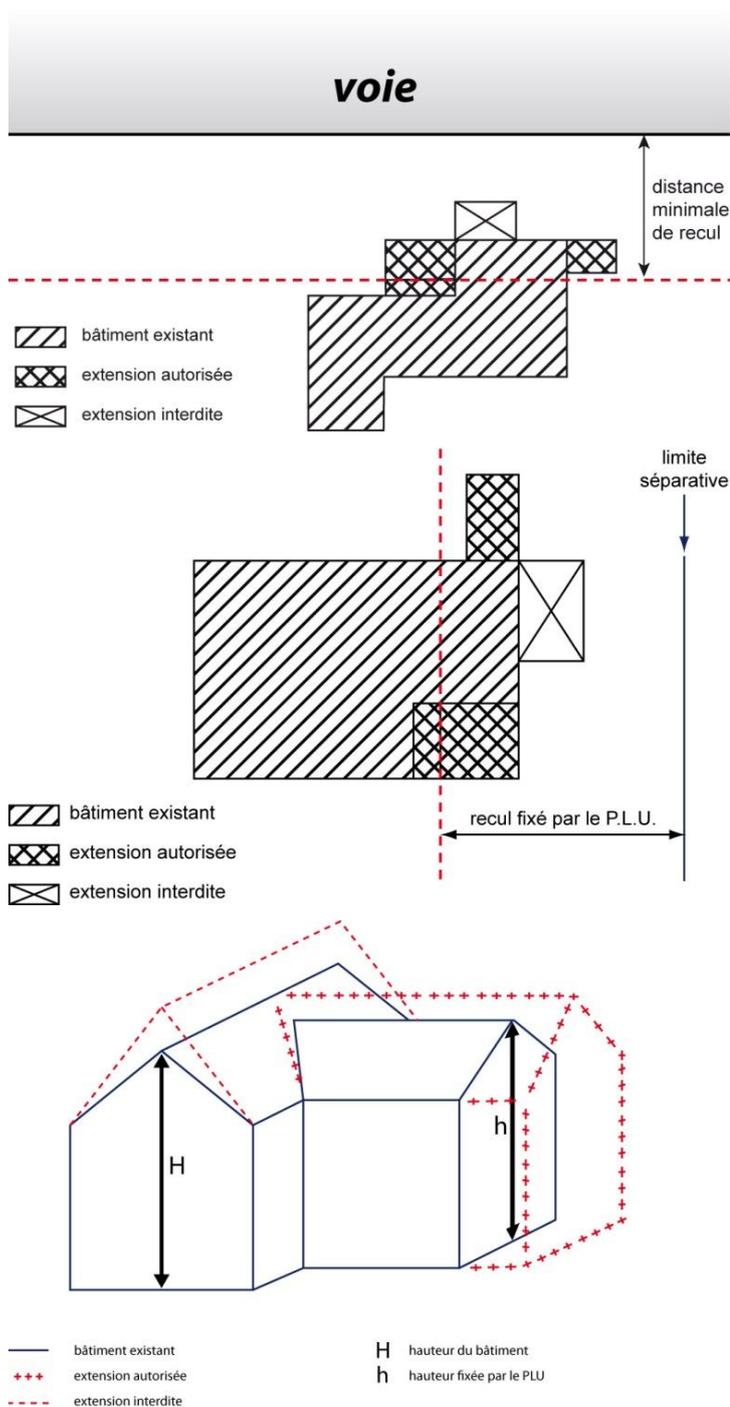


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITÉ

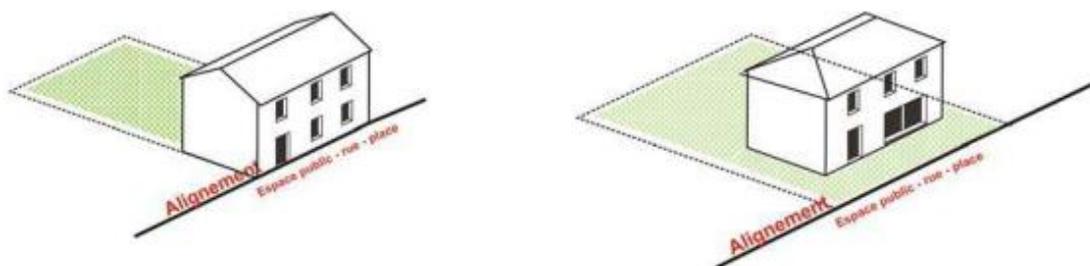
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



- 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.

BÂTIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BÂTIMENT PRINCIPAL

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

CAMPING

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

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

CARPORT

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



CLAIRE-VOIE

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

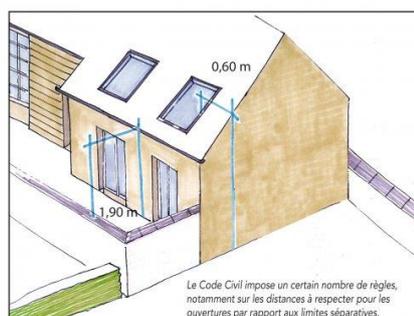
CODE CIVIL

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

- au droit de vue :

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

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

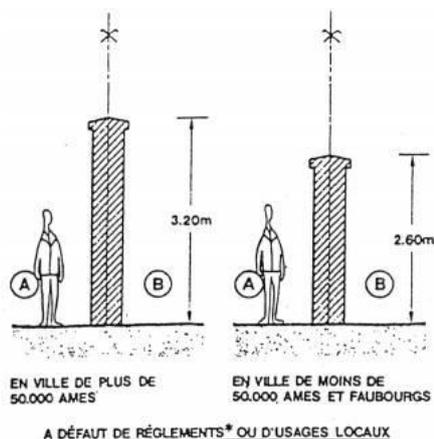


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

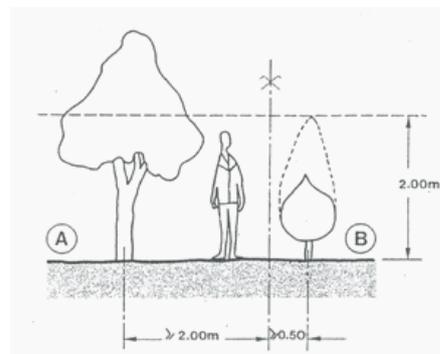
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

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

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



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

CONSTRUCTION PRINCIPALE

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

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Commerce et activité de service		
<ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail 	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
<ul style="list-style-type: none"> Restauration 	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
<ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros 	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
<ul style="list-style-type: none"> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 	<p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle</p>	<p>Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	<p>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.</p>	<p>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".</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Salles d'art et de spectacles 	<p>Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif</p>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Equipements sportifs 	<p>Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive</p>	<p>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, ...</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements recevant du public 	<p>Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"</p>	<p>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.</p>

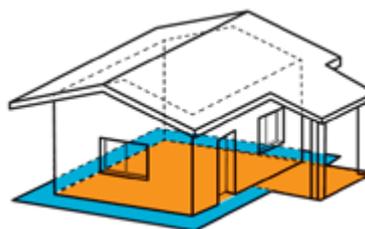
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
<ul style="list-style-type: none"> Industrie 	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
<ul style="list-style-type: none"> Entrepôt 	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<ul style="list-style-type: none"> Bureau 	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
<ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition 	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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



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

EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

FAÎTAGE

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

GABARIT

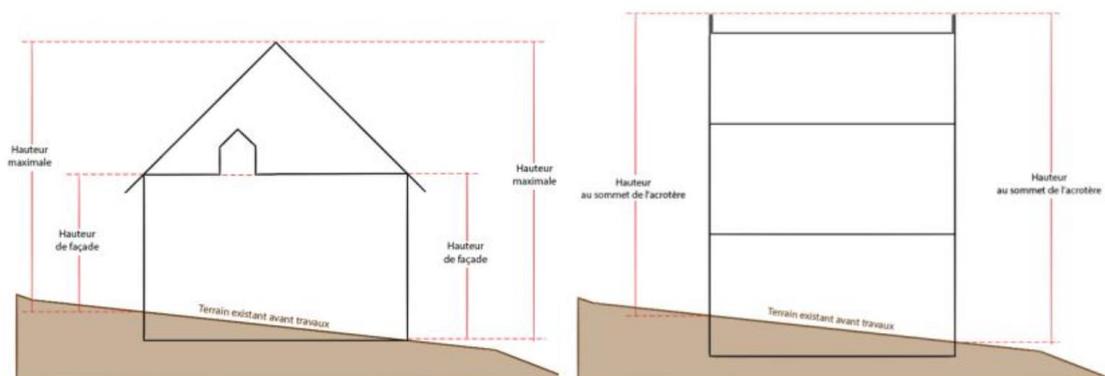
(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS

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

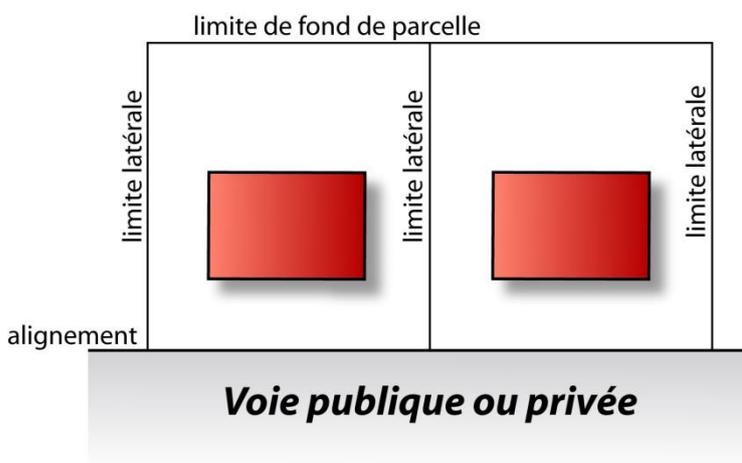
LIMITES SÉPARATIVES

(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.

PÉRIMÈTRE DE RÉCIPROCITÉ

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article 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.

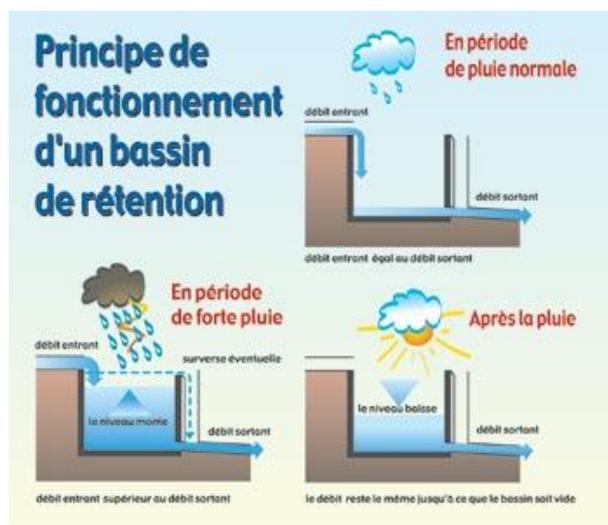
La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

PIGNON EN ATTENTE

Le pignon désigne la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Cette dénomination désigne également le mur extérieur qui comporte le pignon en opposition au "mur gouttereau" qui supporte le chéneau ou la gouttière. Le pignon en attente est un mur extérieur sans ouvertures, implanté sur la limite latérale de la parcelle. Il est en attente d'une construction jumelée.

RÉTENTION

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



REZ-DE-CHAUSSÉE

(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.

UNITÉ FONCIÈRE

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

VOIE

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

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

Titre II -

Dispositions applicables aux zones Urbaines

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

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

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

Article 1.1.- UA - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
• Salles d'art et de spectacles			
• Equipements sportifs			
• Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie ; • Une extension d'une construction à destination industrielle existante, dans la limite de 10% de surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU ; • Une annexe à une construction à destination industrielle existante ; • Une transformation d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation.
• Entrepôt	X		
• Bureau			
• Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages du sol interdits

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas 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 ;
- Les carrières ;
- 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 ;

Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement

- 1.1.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires
- à la mise en conformité avec des prescriptions supra-communales d'ordre législatif ou réglementaire ;
 - à la réduction des conséquences du risque d'inondation ;
 - au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, ...) ;
- 1.1.2. Les constructions à condition que le premier niveau de plancher aménageable soit implanté au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de 30 cm ;
- 1.1.3. Sont cependant admis sous la cote de référence :
- les garages et parkings destinés au stationnement des véhicules ;
 - l'extension des constructions existantes, limitée à 20 m² d'emprise au sol ;
- sous réserve de ne pas comporter de sous-sol.

Article 1.2.- UA - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1.2.1. Il est exigé de produire au moins 25% de logements aidés dans le cadre de toute opération de construction à destination de logements d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m².

Section 2 - UA - 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.- UA - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

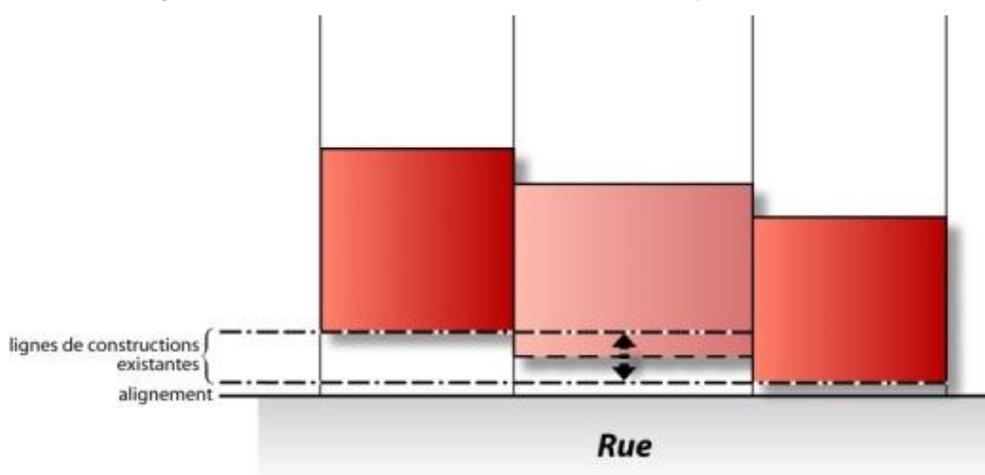
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

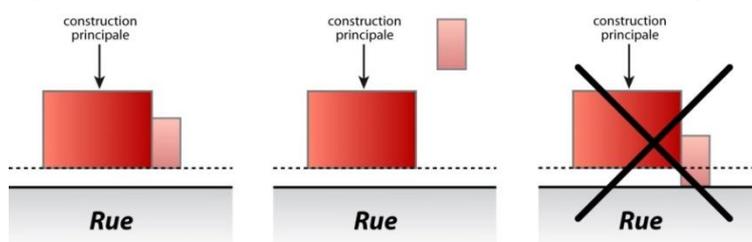
- aux voies publiques, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
- à la façade du bâtiment ;

2.1.2. La totalité du nu de la façade sur rue d'un bâtiment principal s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;



2.1.3. En l'absence de construction sur les fonds voisins, la façade sur rue des bâtiments principaux, situés en première ligne, respecte le recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement ;

2.1.4. Les autres constructions de l'unité foncière s'implantent sur ou à l'arrière de la ligne qui prolonge la façade sur rue d'un bâtiment principal situé en première ligne ;



2.1.5. Les règles des alinéas 2.1.2. à 2.1.4. ne s'appliquent pas :

- aux terrains (en seconde ligne) qui n'ont qu'un accès, d'une longueur supérieure à 20 mètres, sur une voie publique ouverte à la circulation ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.6. L'implantation est mesurée par rapport à la façade du bâtiment ;

2.1.7. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies :

- Dans le secteur UAa, les constructions sont édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ; si la façade sur rue de l'unité foncière concernée par un projet de construction est supérieure ou égale à 10 mètres de longueur, la construction prévue pourra s'implanter contre l'une des limites séparatives latérales et observer un recul de 2 mètres vis-à-vis de l'autre limite latérale.
- Dans le secteur UAb, les constructions :
 - Sont édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
 - Ou s'implantent sur au moins une limite séparative latérale et respectent un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'autre limite séparative latérale ;

2.1.8. Au-delà de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies :

- La distance comptée entre tout point d'une construction et la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux repères, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- Les constructions s'implantent sur limite séparative si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres ;

2.1.9. Les piscines respectent un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;

2.1.10. Les règles des alinéas 2.1.7. à 2.1.10. ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;

Emprise au sol

2.1.11. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50% de la superficie de l'unité foncière ;

Hauteur des constructions

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

2.1.13. Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faîtage ;
- 10 mètres au sommet de l'acrotère ;

2.1.14. Dans le secteur UAb, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 16 mètres au faîtage ;
- 13 mètres au sommet de l'acrotère ;

2.1.15. Les règles des alinéas 2.1.16. et 2.1.17. ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

Article 2.2.- UA - QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

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

2.2.3. Les terrasses, loggias et balcons en saillie ne sont pas autorisés en façade sur rue des bâtiments principaux de type "bâti traditionnel lorrain" ;

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

2.2.5. L'isolation thermique par l'extérieur des façades qui présentent des modénatures est interdite ;

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

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.7. Les toitures des bâtiments principaux, de type "bâti traditionnel lorrain", respectent les caractéristiques suivantes :

- deux pans avec des pentes comprises entre 22 et 45° ;
- un faîtage parallèle à la voie le long de laquelle le bâtiment est implanté ;

2.2.8. Les toitures des bâtiments principaux, de types "maison de ville", "immeuble de rapport", "hôtel particulier" et "villa urbaine" respectent les caractéristiques suivantes :

- un faîtage parallèle à la voie le long de laquelle le bâtiment est implanté avec :
 - soit, deux pans de toiture dont les pentes sont comprises entre 25 et 45° ;
 - soit, une toiture à la Mansart ;

Si une construction dispose d'une toiture présentant d'autres caractéristiques que celles énoncées ci-dessus, le maintien en l'état est autorisé en cas de travaux.

2.2.9. Dans le cas des constructions implantées à l'angle des voies, le faîtage doit être parallèle a minima à l'une des voies ;

2.2.10. Les fenêtres de toit sont autorisées à condition que leur largeur n'excède pas leur hauteur ;

2.2.11. La création de lucarnes est autorisée pour les bâtiments principaux que leur largeur n'excède pas leur hauteur ;

- 2.2.12. Dans le secteur UAa, les toitures-terrasses ou monopentes sont autorisées s'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique.
- 2.2.13. Les couvertures de toit sont constituées de matériaux dont l'aspect et la couleur rappellent la tuile régionale traditionnelle ; pour les constructions principales avec les caractéristiques décrites à l'alinéa 2.2.8., elles peuvent également être constituées de matériaux dont l'aspect et la couleur rappellent l'ardoise ;
- 2.2.14. En cas d'extension d'un bâtiment présentant les pentes et les couleurs de toiture non conformes aux dispositions des alinéas 2.2.7., 2.2.8. et 2.2.15., des pentes et les couleurs identiques à l'existant sont autorisées ;
- 2.2.15. Les règles de l'alinéa 2.2.15. ne s'appliquent pas :
- aux toitures terrasses ;
 - aux vérandas ;
 - aux auvents ;
 - aux panneaux solaires et photovoltaïques ;

Article 2.3.- **UA** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

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

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

2.3.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;

2.3.3. Les aires de stationnement des véhicules automobiles de plus de 12 places doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

2.3.4. Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

Article 2.4.- **UA** - STATIONNEMENT

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

2.4.2. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire est tenu quite de ces obligations :

- soit en aménageant, en faisant aménager ou en acquérant les aires de stationnement qui lui font défaut sur un terrain situé à proximité de l'opération ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

2.4.3. Pour les constructions à destination d'habitation :

- Une place de stationnement par logement est exigée ;
- Pour les constructions neuves :
 - Pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés – un maximum de deux places de stationnement par logement est exigé ;

2.4.4. Pour les constructions destinées aux bureaux :

- Pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée ;

2.4.5. Pour les constructions destinées au commerce et l'activité artisanale :

- Pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée ;

- 2.4.6. Pour toute construction ou opération comportant plus de 20 logements, une borne de charge des véhicules électriques sera réalisée en domaine privé ;
- 2.4.7. Les stationnements réservés pour les vélos doivent être réalisés dans un espace couvert et aisément accessible de plain-pied.

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. La largeur minimale des accès est fixée à 3 mètres ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

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

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

Article 3.2.- **UA - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

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

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

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
- 3.2.3. Si les lignes publiques ne sont pas enterrées, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements en cas d'enfouissement des réseaux publics - cette disposition ne s'applique qu'aux nouveaux bâtiments principaux ;

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

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;
- 3.2.5. Eaux pluviales :
- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
 - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements seront complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
 - En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, notamment celle dû à la nature des sols, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit à 1,8 L/s/ha ;
 - Dans les secteurs soumis aux aléas de mouvements de terrain identifiés au plan de règlement l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

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

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

Article 1.1.- UB - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Constructions à destination de :			
• Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
• Habitation			
• Logement			
• Hébergement			
• Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail			
• Restauration			
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
• Hébergement hôtelier et touristique			
• Cinéma			
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Salles d'art et de spectacles			
• Equipements sportifs			
• Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie		X	Elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une extension d'une construction à destination industrielle existante, dans la limite de 10% de surface de plancher existant à la date d'approbation du présent PLU ; • Une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Une transformation d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation.
• Entrepôt	X		
• Bureau			
• Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages du sol interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas 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 ;
- Les carrières ;
- 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.

Article 1.2.- UB - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1.2.1. Il est exigé de produire au moins 25% des logements aidés dans le cadre de toute opération de construction à destination de logements d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m².

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

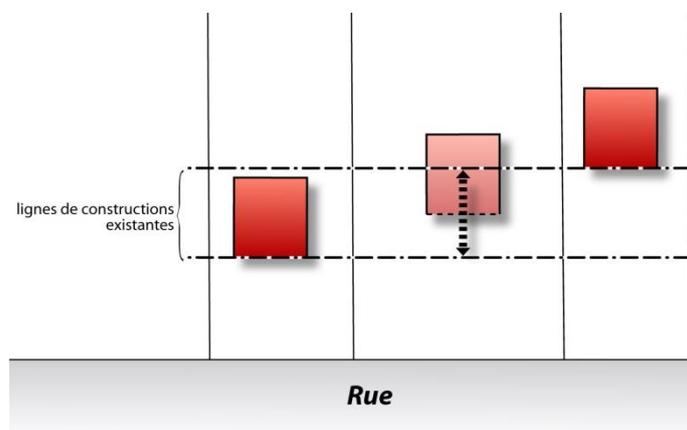
Article 2.1.- UB - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
- aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade du bâtiment ;

- 2.1.3. Le nu de la façade sur rue d'au-moins un bâtiment principal de chaque unité foncière s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existantes de part et d'autre ;



- 2.1.4. En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, la façade sur rue des bâtiments principaux, situées en première ligne, s'implante à une distance comprise entre 3 mètres et 8 mètres par rapport à l'alignement ;
- 2.1.5. Les constructions de moins de 20m² de type "garage" ou "carport" pourront être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.6. Les règles des alinéas 2.1.3. à 2.1.5. ne s'appliquent pas :
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;
 - aux équipements publics et d'intérêt collectif ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.7. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade du bâtiment ;
- 2.1.8. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies :
- Soit la construction jouxte la limite séparative latérale,
 - Ou la distance du bâtiment principal au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres ;
- 2.1.9. Au-delà de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies :
- La distance comptée entre tout point d'une construction et la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux repères, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
 - Les constructions s'implantent sur limite séparative si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres
- 2.1.10. Les piscines respectent un recul minimum de 2 mètres ;
- 2.1.11. L'implantation des annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,50 mètres, est libre ;
- 2.1.12. Les règles des alinéas 2.1.8. à 2.1.10. ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;
- aux équipements publics et d'intérêt collectif ;

Emprise au sol

2.1.13. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50% de la superficie de l'unité foncière ;

Hauteur des constructions

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

2.1.15. Dans le secteur UB, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faîtage ;
- 10 mètres au sommet de l'acrotère ;

2.1.16. Dans les secteurs UBa, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

2.1.17. Dans les secteurs UBp, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage ;
- le long de la rue Joffre et de la rue Foch la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage ;

2.1.18. Dans le secteur UBb, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 16 mètres au faîtage ;
- 13 mètres au sommet de l'acrotère ;

2.1.19. Les règles des alinéas 2.1.18. à 2.1.22. ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Article 2.2.- **UB** - QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.1. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;
- 2.2.2. Dans les rues Saint-Exupéry et Général Leclerc, les façades des immeubles d'habitation collectifs présentent des aplats rectangulaires réguliers de vert sur fond blanc. Ces aplats soulignent la composition de la façade en intégrant ponctuellement des ouvertures. Les nuances appliquées sont retenues parmi les coloris figurant en annexe 1 du présent règlement.

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

Part des surfaces non imperméabilisées

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

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

- 2.3.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;
- 2.3.3. Les aires de stationnement des véhicules automobiles de plus de 12 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places.
- 2.3.4. Dans les secteurs UB et UBb :
- Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre ;
- 2.3.5. Dans les secteurs UBa et UBp :
- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre ;

Article 2.4.- **UB** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
- 2.4.2. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire est tenu quitte de ces obligations :
- soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant les aires de stationnement qui lui font défaut sur un terrain situé à proximité de l'opération ;
 - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- 2.4.3. Pour tout projet de construction de logements :

- Pour chaque tranche entamée de 35 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés – un maximum de trois places de stationnement par logement est exigé ;
- 2.4.4. Pour les constructions destinées aux bureaux :
- Pour chaque tranche entamée de 30 m² de surface de plancher, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée ;
- 2.4.5. Pour les constructions destinées au commerce et l'activité artisanale :
- Pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée ;
- 2.4.6. Pour toute construction ou opération comportant plus de 20 logements, une borne de charge des véhicules électriques sera réalisée en domaine privé ;
- 2.4.7. Les stationnements réservés pour les vélos doivent être réalisés dans un espace couvert et aisément accessible de plain-pied.

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. La largeur minimale des accès est fixée à 3 mètres ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

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

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

Article 3.2.- UB - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

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

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

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
- 3.2.3. Si les lignes publiques ne sont pas enterrées, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements en cas d'enfouissement des réseaux publics - cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension ou de constructions d'une annexe ;

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

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;
- 3.2.5. Eaux pluviales :
- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
 - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements seront complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
 - En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, notamment celle dû à la nature des sols, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit à 1,8 L/s/ha ;
 - Dans le secteur UBa, la mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est obligatoire ;
 - Dans les secteurs soumis aux aléas de mouvements de terrain identifiés au plan de règlement l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
- 3.2.7. Le réaménagement de voiries existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et de numérique.

Chapitre 3 - 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 ACTIVITÉS

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
• Habitation			
• Logement		X	Elles doivent constituer des locaux accessoires à une construction ou activité admise dans la zone et implantée sur la même unité foncière.
• Hébergement	X		
• Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail			
• Restauration			
• Commerce de gros			
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
• Hébergement hôtelier et touristique			
• Cinéma			
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Salles d'art et de spectacles	X		
• Equipements sportifs	X		
• Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie			
• Entrepôt			
• Bureau			
• Centre de congrès et d'exposition			

Usages et affectations des sols interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas 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 ;
- Les carrières ;
- 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 aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;

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

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé, les dispositions de la présente section s'appliquent lot par lot ;

Article 2.1.- **UX** - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Le nu de la façade de toute construction doit respecter un recul minimum :
- de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
 - de 25 mètres par rapport à la limite cadastrale du domaine public de la RD181 ;
 - de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN52 ;
 - de 15 mètres par rapport à la limite cadastrale du domaine public de la RD47 ;
- 2.1.2. 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 aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.3. A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre tout point de la construction et la limite séparative latérale qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux repères, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- 2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment 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 aux prescriptions du présent article, 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 et installations cumulée est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.6. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.7. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 15 mètres au faîtage ;
 - 10 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.8. Les règles de l'alinéa 2.1.7. ne s'appliquent pas :
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;

Article 2.2.- **UX** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

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

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

- 2.2.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;
- 2.2.3. L'espace correspondant aux reculs minimum imposés à l'alinéa 2.1.2. doit être aménagé, végétalisé et entretenu, avec interdiction de faire des dépôts, autres que ceux nécessaires à l'effet vitrine de l'activité, ou d'y installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit ;
- 2.2.4. Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis ;
- 2.2.5. Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière libre de constructions et installations doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre ;

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- 2.2.6. Les éventuels bassins de rétention d'eaux de ruissellement seront traités comme éléments paysagers ;

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 ;
- 2.3.2. Les espaces de chargement et déchargement des véhicules doivent être assurés hors du domaine public ;
- 2.3.3. Les aires de stationnements ne seront pas réalisées le long de la RN52.

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

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation publique automobile 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 3,5 mètres ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

- 3.1.6. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdit sur la RN52, la VR52 et la RD181 ; 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 ;
- 3.1.8. Hors agglomération, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques d'un accès sur une route départementale nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;
- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées desservant la parcelle ;
- 3.2.5. Les réseaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;
- 3.2.6. La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet ;
- 3.2.7. Eaux pluviales :
- Pour toute nouvelle construction, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
 - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements seront complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
 - En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, notamment celle dû à la nature des sols, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit à 1,8 L/s/ha ;
 - Dans les secteurs soumis aux aléas de mouvements de terrain identifiés au plan de règlement l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Obbligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.8. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UE

Le règlement du secteur UE est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du 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 ACTIVITÉS

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

- 1.1.1. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :
- des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

Section 2 - UE - Equipements et réseaux

Article 2.1.- UE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 2.1.1. 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

- 2.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 2.1.3. 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

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

Article 2.2.- UE - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

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

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

- 2.2.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 2.2.3. Eaux pluviales :
- Pour toute nouvelle construction, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
 - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements seront complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
 - En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, notamment celle dû à la nature des sols, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit à 1,8 l/s/ha ;
 - Dans les secteurs soumis aux aléas de mouvements de terrain identifiés au plan de règlement l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

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

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

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 2.2.5. Pour les nouveaux bâtiments principaux, deux fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique ;

Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UJ

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

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

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

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- des annexes de type abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 15 m² ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

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

Article 2.1.- UJ - VOLUMÉTRIE 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 2 mètres ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.2. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance de la construction annexe au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres ;
- 2.1.3. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 6 mètres par rapport aux fossés existants ;

Emprise au sol

- 2.1.4. L'emprise au sol cumulée des constructions implantées en zone UJ est limitée à 70 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.6. La hauteur des constructions n'excèdera pas 3,50 mètres hors tout ;

Article 2.2.- UJ - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.2.1. Les espaces non bâtis ne seront pas imperméabilisés ;

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

Article 3.1.- UJ - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

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

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

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

3.1.3. Eaux pluviales :

- La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est obligatoire ;
- Pour toute nouvelle construction, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements seront complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
- En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, notamment celle dû à la nature des sols, les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit à 1,8 l/s/ha ;
- Dans les secteurs soumis aux aléas de mouvements de terrain identifiés au plan de règlement l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Chapitre 6 - Dispositions applicables au secteur UL

Le règlement du secteur UL 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 - UL - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UL - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Dans toute la zone :

- des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- des constructions à destination de logement à condition d'être nécessaire à la surveillance ou au gardiennage d'une construction, activité, usage ou affectation du sol admis dans la zone ;
- des constructions à destination de restauration ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Dans le secteur ULe :

- des constructions à destination de commerce et activité de service à condition d'avoir pour support l'activité équestre ;
- des constructions à destination d'habitation à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - constituer des locaux accessoires à une activité équestre ;
 - permettre le logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité équestre;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

Article 2.1.- UL - VOLUMÉTRIE 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 ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les constructions s'implantent en alignement des voies ou en respectant un recul minimal de 3,50 mètres ;
- 2.1.3. Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD181 ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4. Les constructions s'implantent sur la limite séparative ou en respectant un recul minimal de 3,50 mètres ;

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Dans le secteur ULe, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres hors tout ;

Article 2.2.- **UL** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

2.2.1. Les aménagements veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols ;

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

2.2.2. Les espaces libres seront plantés ;

Article 2.3.- **UL** - STATIONNEMENT

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

Section 3 - UL - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UL - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdit sur la RN52, la VR52 et la RD181 ; cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation ;
- 3.1.2. 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 ;
- 3.1.3. Hors agglomération, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques d'un accès sur une route départementale nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

Article 3.2.- UL - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

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

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

- 3.2.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.3. Eaux pluviales :
 - Pour toute nouvelle construction, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
 - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements seront complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
 - En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, notamment celle dû à la nature des sols, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit à 1,8 l/s/ha ;
 - Dans les secteurs soumis aux aléas de mouvements de terrain identifiés au plan de règlement l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Titre III -

Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU

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

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.

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

Article 1.1.- 1AU - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Constructions à destination de :			
• Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
• Habitation			
• Logement			
• Hébergement			
• Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher est limitée à 400 m ²
• Restauration			
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
• Hébergement hôtelier et touristique			
• Cinéma			

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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

Usages du sol interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas 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 ;
- Les carrières ;
- 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.

Article 1.2.- 1AU - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1.2.1. Il est exigé de produire au moins 25% des logements aidés dans le cadre de toute opération de construction à destination de logements d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m².

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

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

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

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

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

- aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
- au nu de la façade du bâtiment ;

- 2.1.3. Dans la zone 1AUa :

Le nu de la façade sur rue d'au-moins un bâtiment principal s'implante à une distance comprise entre 3 mètres et 6 mètres par rapport à l'alignement ;

Dans la zone 1AU non indicée :

- Pour les immeubles de plus de 10 logements : Le nu de la façade sur rue du bâtiment principal s'implante à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement.

- Pour les autres constructions : Le nu de la façade sur rue d'au-moins un bâtiment principal s'implante à une distance comprise entre 3 mètres et 6 mètres par rapport à l'alignement ;
- 2.1.4. Les constructions de moins de 20 m² de type "garage" ou "carport" pourront être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.5. Les règles des alinéas 2.1.3. à 2.1.5. ne s'appliquent pas :
- aux équipements publics et d'intérêt collectif ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade du bâtiment ;
- 2.1.7. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance du bâtiment principal au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres ;
- 2.1.8. La règle de l'alinéa 2.1.7 ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif ;

Emprise au sol

- 2.1.9. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50 % de la superficie de l'unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.10. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.11. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 13 mètres au faitage ;
 - 10 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.12. Les règles des alinéas 2.1.12. à 2.1.13. ne s'appliquent pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Article 2.2.- **1AU** - QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

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

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

- 2.2.2. Les constructions s'adaptent au terrain naturel dans la perspective d'une intégration paysagère ;

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

Part des surfaces non imperméabilisées

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

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

2.3.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;

2.3.3. Les aires de stationnement des véhicules automobiles de plus de 12 places doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 places.

2.3.4. Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre ;

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

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

2.4.2. Pour tout projet de construction de logements :

- Dans la zone 1AUa : Pour chaque tranche entamée de 35 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés – un maximum de trois places de stationnement par logement est exigé ;
- Dans la zone 1AU non indicée :
 - Un minimum de 2 places de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créé par logement.
 - Un minimum de 6 places de stationnement pour les véhicules automobiles dédiées aux visiteurs doit être créé par immeuble de plus de 10 logements.

2.4.3. Pour les constructions destinées aux bureaux :

- Pour chaque tranche entamée de 30 m² de surface de plancher, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée ;

2.4.4. Pour les constructions destinées au commerce et l'activité artisanale :

- Pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée ;

2.4.5. Pour toute construction ou opération comportant plus de 20 logements, une borne de charge des véhicules électriques sera réalisée en domaine privé ;

2.4.6. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison :

- Pour les constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements :
 - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
 - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :
Le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra correspondre à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- 2.4.7. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. La largeur minimale des accès est fixée à 3 mètres ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

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 RÉSEAUX

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

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

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

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
- 3.2.3. Si les lignes publiques ne sont pas enterrées, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et le bâtiment principal afin de permettre les branchements en cas d'enfouissement des réseaux publics - cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension ou de constructions d'une annexe ;

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

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;
- 3.2.5. Eaux pluviales :
- Pour toute nouvelle construction, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
 - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements seront complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
 - En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, notamment celle dû à la nature des sols, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit à 1,8 L/s/ha ;
 - Dans les secteurs soumis aux aléas de mouvements de terrain identifiés au plan de règlement l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
- 3.2.7. Le réaménagement de voiries existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et de numérique.

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 1AUZ

Le règlement du secteur 1AUZ 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.

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.

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

Article 1.1.- 1AUZ - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Equipements d'intérêt collectif et services publics			
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
• Salles d'art et de spectacles			
• Equipements sportifs			
• Autres équipements recevant du public			
• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		X	A condition d'être compatible avec le caractère de la zone et avec la proximité d'habitations.
• Industrie			
• Entrepôt			
• Bureau			
• Centre de congrès et d'exposition			

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

Usages du sol interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas 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 ;
- Les carrières ;
- 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.

Article 1.2.- 1AUZ - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1.2.1. Il est exigé de produire au moins 25% des logements aidés dans le cadre de toute opération de construction à destination de logements d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m².

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

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé, les dispositions de la présente section s'appliquent lot par lot ;

Article 2.1.- 1AUZ - VOLUMÉTRIE 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 ;

Article 2.2.- 1AUZ - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

- 2.2.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;
- 2.2.2. Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.

Article 2.3.- **1AUZ** - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.3.2. Les espaces de chargement et déchargement des véhicules doivent être assurés hors du domaine public.

Section 3 - **1AUZ** - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **1AUZ** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. 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.- **1AUZ** - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;
- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées desservant la parcelle ;
- 3.2.5. Les réseaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;
- 3.2.6. La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet ;
- 3.2.7. Eaux pluviales :
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération ou l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique due à la nature des sols ;
 - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements seront complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
 - En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, notamment celle dû à la nature des sols, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit à 1,8 l/s/ha ;

Obbligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.8. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique ;

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur 2AUb

Le règlement du secteur 2AUb 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 - 2AUb- Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

Article 2.1.- **2AUb** - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Toute nouvelle construction doit respecter un recul minimum :
- De 15 mètres par rapport à la limite cadastrale du domaine public de la RD47 ;

Section 3 - **2AUb** - **Equipements et réseaux**

Article 3.1.- **2AUb** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation publique automobile afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur 2AUX

Le règlement du secteur 2AUX 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 - 2AUX - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

Article 2.1.- 2AUX - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Toute nouvelle construction doit respecter un recul minimum :
- de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 52 ;
 - de 100 mètres par rapport à l'axe du couloir de circulation le plus proche de la VR 52 ;

Section 3 - 2AUX - Equipements et réseaux

Article 3.1.- 2AUX - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès direct sur la RN52 et la RD181 n'est autorisé ;

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

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

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

- des nouvelles constructions à destination agricole et les extensions des constructions existantes à destination agricole à condition de respecter les distances de réciprocité vis-à-vis des zones urbaines ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des constructions à destination d'habitation à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - permettre le logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - être implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole de l'exploitation ;
- des constructions à destination de commerce et activité de service à condition de constituer des locaux accessoires à une activité agricole ;
- 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 et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation ainsi que l'édification d'une annexe à chacun des bâtiments principaux dans les limites fixées en section 2-A ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

Usages et affectations du sol interdits :

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

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

Article 2.1.- A - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Le nu de la façade des constructions à destination agricole doit respecter un recul minimum de 10 mètres
- par rapport à la limite cadastrale du domaine public des routes départementales ;
 - par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.2. Le nu de la façade des autres constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- Les constructions de moins de 20 m² de type "garage" ou "carport" pourront être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.3. Pour toute implantation d'éolienne, le recul par rapport au bord de la chaussée des routes départementales devra être au moins égal à la hauteur totale de l'éolienne (mat + pales) ;
- 2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des éoliennes ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. La distance comptée entre tout point de la construction et la limite séparative latérale qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux repères, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

2.1.6. 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 aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Emprise au sol

2.1.7. L'extension des constructions à destination d'habitation existantes est limitée à 20% de l'emprise au sol existant avant travaux ;

2.1.8. L'emprise au sol de l'annexe à une construction à destination d'habitation est limitée à 30 m² ;

Hauteur des constructions

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

2.1.10. La hauteur maximale des constructions principales à destination de logement est fixée à :

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

2.1.11. La hauteur maximale des constructions d'annexes à une construction principale à destination de logement est limitée à 3,50 mètres hors tout ;

2.1.12. La hauteur maximale des constructions à destination agricole et à leurs activités liées est limitée à 8 mètres hors tout ;

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

- aux ouvrages techniques agricoles et aux superstructures reconnus indispensables à l'activité agricole et de faible emprise au sol ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions des alinéas précédents, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

Article 2.2.- A - QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

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

Article 2.3.- A - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

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

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

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.2. La largeur minimale des accès est 3,5 mètres ;
- 3.1.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.4. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdit sur la RN52, la VR52 et la RD181 ; 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 ;
- 3.1.6. Hors agglomération, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques d'un accès sur une route départementale nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

Article 3.2.- A - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement

- 1.1.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires
 - à la mise en conformité avec des prescriptions supra-communales d'ordre législatif ou réglementaire ;
 - à la réduction des conséquences du risque d'inondation ;
 - au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, ...) ;
- 1.1.2. Les constructions, installations et travaux à usage d'équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs à conditions que :
 - elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
 - la sécurité des personnes pouvant accéder à ces équipements soit assurée ;
 - les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînements de la crue centennale ;
- 1.1.3. Les constructions à condition que le premier niveau de plancher aménageable soit implanté au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de 30 cm ;
- 1.1.4. Sont cependant admis sous la cote de référence :
 - les garages et parkings destinés au stationnement des véhicules ;
 - l'extension des constructions existantes mais elle est limitée à 20 m² d'emprise au sol ;

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

1.1.5. Dans le secteur Ns :

- toute occupation ou utilisation du sol est interdite ;

1.1.6. Dans la zone N, à l'exception du secteur Ns, toutes les constructions sont interdites à l'exception :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
 - un abri de pâture par unité foncière à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
- de l'aménagement et la transformation des constructions à destination de logement existantes ;
- de l'extension limitée des bâtiments principaux à destination de logement dans la limite de 15% d'emprise au sol de l'existant ;
- de la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement dans les limites fixées en section 2-N ;

1.1.7. Dans le secteur Ng :

- des petites constructions, à condition d'avoir pour support l'activité du golf, dans les limites fixées en section 2-N ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

Dans toute la zone :

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

Dans le secteur Ng :

- des aménagements et installations liés à l'activité du golf ;

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

Article 2.1.- N - VOLUMÉTRIE 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 ;
- 2.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 30 mètres par rapport à la lisière des forêts ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3. Le nu de la façade de toute construction doit respecter un recul minimum :
- de 100 mètres par rapport à l'axe du couloir de circulation le plus proche de la VR52 ;
 - de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN52 ;
 - de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD181 ;
 - de 10 mètres par rapport à la limite cadastrale du domaine public des autres routes départementales ;
 - de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.4. Pour toute implantation d'éolienne, le recul par rapport au bord de la chaussée des routes départementales devra être au moins égal à la hauteur totale de l'éolienne (mat + pales) ;
- 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 démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre tout point de la construction et la limite séparative latérale qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux repères, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- 2.1.7. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

2.1.8. Dans le secteur Ng, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10 m² ;

Hauteur des constructions

2.1.9. La hauteur maximale des constructions principales à destination de logement est fixée à :

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

2.1.10. La hauteur maximale des constructions d'annexes à une construction principale à destination de logement est limitée à 3,5 mètres hors tout ;

2.1.11. La hauteur maximale des constructions à destination agricole et à leurs activités liées est limitée à 8 mètres hors tout ;

2.1.12. Dans le secteur Ng, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 mètres hors tout ;

2.1.13. Les règles des alinéas 2.1.8. à 2.1.11. ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Article 2.2.- **N**- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

2.2.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Article 2.3.- **N**- STATIONNEMENT

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

Section 3 - N - Equipements et réseaux

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.2. La largeur minimale des accès est 3,5 mètres ;
- 3.1.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.4. Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdit sur la RN52, la VR52 et la RD181 ; 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 ;
- 3.1.6. Hors agglomération, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques d'un accès sur une route départementale nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ;

Article 3.2.- N - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

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

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

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

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

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

Titre VI- **Nuancier des façades –
Rues Saint-Exupéry et
Général Leclerc**

RAL 6000 Vert patine	RAL 6026 Vert opale	RAL 6028 Vert pin
RAL 6032 Vert de sécurité	RAL 220-4	RAL 220-5

RAL 9003 Blanc de sécurité