PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **GEUDERTHEIM**

REGLEMENT

REVISION N°1 DU PLU

REUNION PPA N°3 DU 5 JUIN 2023

MAIRIE DE GEUDERTHEIM (Bas-Rhin)

A Geudertheim

Le Maire,
Pierre GROSS

atip
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique

Plan local d'urbanisme

Commune de Geudertheim

Règlement écrit

Dossier destiné aux PPA

Avril 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 5

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT 5

CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL 5

CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 6

TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 7

CHAPITRE 1 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME 7

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME 7

L.151-19 - Protection de type 1 (Bâtiments remarquables) : 7

L.151-19 - Protection de type 2 (Bâtiments remarquables) : 7

L.151-19 - Protection de type 3 (Parc du château) : 8

L.151-19 - Protection de type 4 (Eléments du patrimoine : calvaires, croix et vierges, murs, façades, porches, fontaines, bancs, puits, lavoirs, aire de remplissage...) : 8

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME 8

L.151-23 – Protection de type A (Milieux boisés, arborés et bocagers) : 8

L.151-23 – Protection de type B (Vergers) : 9

L.151-23 – Protection de type C (Plateau de Geudertheim) : 9

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ISOLATION EXTERIEURE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DE LA REVISION DU PLU 9

CHAPITRE 5 - LEXIQUE 9

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 10

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua 11

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 11

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 13

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 19

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub 22

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 22

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 24

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 29

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue 32

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 32

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 34

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 36

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ux 38

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 38

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 40

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX....44

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER....47

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU....48
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE....48
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES....50
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX....55

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUx....58
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE....58
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES....60
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX....64

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES....67

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A....68
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE....68
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES....70
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX....76

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES....78

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N....79
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE....79
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES....81
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX....87

ANNEXE 1 - LEXIQUE....89

ANNEXE 2 – LISTE DU BATI PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME....101

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement et ses documents graphiques s'applique à la commune de Geudertheim.

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles générales et servitudes d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit est composé de 6 chapitres :

- Les dispositions générales,
- Les dispositions applicables à toutes les zones,
- Les dispositions applicables aux zones urbaines,
- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser,
- Les dispositions applicables aux zones agricoles,
- Les dispositions applicables aux zones naturelles,

A ces chapitres se rajoutent des annexes :

- Annexe1 : Le lexique

Les règles écrites et graphiques sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R111-1 du code de l'urbanisme qui restent applicables.

- Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. (cf plans et liste des SUP en annexe)

- Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre classées par arrêté préfectoral du 19 Août 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. (cf plans et note en annexe)

CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zone à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

La définition de chaque type de zones figure dans le rapport de présentation. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique et ne tient pas compte des éventuels sous-secteurs afférents à chaque zone.

1. Les zones urbaines – zones U

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement.

2. Les zones à urbaniser – zones AU

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement.

3. Les zones agricoles – zones A

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement.

4. Les zones naturelles et forestières – zones N

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre VI du présent règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

- En application des articles R.151-21 et R.431-24 du Code de l'Urbanisme :
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.
- La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La liste détaillée des éléments protégés figure en annexe du présent règlement. Les éléments sont également identifiés sur le règlement graphique du PLU.

L.151-19 - Protection de type 1 (Bâtiments remarquables) :

- La destruction du bâtiment est interdite.
- Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux, extensions comprises, à condition que l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue ne s'en trouve pas substantiellement dégradé.
- En cas de destruction par un sinistre ou liée à une vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, est autorisée.

L.151-19 - Protection de type 2 (Bâtiments remarquables) :

- Les bâtiments peuvent être démolis, mais dans ce cas, la reconstruction est obligatoire. La reconstruction, doit être soit à l'identique, soit respecter les implantations dominantes et la morphologie générale des bâtiments préexistants. Des adaptations des volumes (extensions ou réductions) peuvent être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'organisation traditionnelle du corps de ferme (L ou U) autour d'une cour et garantissent l'intégration paysagère du projet dans le cadre bâti environnant.

L.151-19 - Protection de type 3 (Parc du château) :

- Le parc du château est inconstructible et l'allée devra être conservée.
- Les défrichements des arbres existants sont autorisés uniquement s'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité. Dans ce cas les arbres doivent être remplacés en nombre équivalent. Les coupes liées à l'entretien des arbres sont autorisées.

L.151-19 - Protection de type 4 (Eléments du patrimoine : calvaires, croix et vierges, murs, façades, porches, fontaines, bancs, puits, lavoirs, aire de remplissage…) :

- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.
- La destruction de l'élément est interdite.
- En cas de destruction par un sinistre ou liée à une vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général de l'élément est autorisée.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Pour assurer la préservation des éléments paysager et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique sur le règlement graphique identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les prescriptions détaillées ci-dessous s'appliquent à chaque élément identifié, en fonction du type de protection.

L.151-23 – Protection de type A (Milieux boisés, arborés et bocagers) :

- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux activités professionnelles liées à l'exploitation forestière et aux travaux écologiques de gestion et de restauration des milieux naturels.
- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichement d'arbres et arbustes appartenant à des milieux boisés, arborés ou bocagers sont interdits.
- Les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :
  - s'ils sont liés à l'entretien et /ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux,
  - s'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation,
  - s'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers,
  - s'ils sont nécessités par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations…). Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces équivalentes d'essence locale, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné.
  - s'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones.
  - s'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité. Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces équivalentes d'essence locale, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné.

L.151-23 – Protection de type B (Vergers) :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes de type fruitier dans les vergers protégés sont interdits.
- Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou pour renouveler les arbres existants. En cas de suppression d'un arbre fruitier, il devra obligatoirement être remplacé par autre arbre constituant une essence fruitière.

L.151-23 – Protection de type C (Plateau de Geudertheim) :

- Toute opération ou intervention sur le Plateau de Geudertheim doit concourir au maintien et à la préservation du caractère prairial du site et de la culture en étage structurée par les éléments boisés.
- En outre, les opérations de coupes et d'abattage sont autorisées dans le cadre de l'entretien courant ou si elles favorisent la régénération des éléments végétaux.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ISOLATION EXTERIEURE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DE LA REVISION DU PLU

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 20 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le présent règlement du plan local d'urbanisme.
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 20 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement du plan local d'urbanisme.
- La mise en œuvre cumulée de ces dérogations ne peut aboutir à un dépassement de plus de 20 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le règlement du plan local d'urbanisme.
- L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.
- La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, de même qu'à la circulation des usagers des voies et emprises publiques, notamment des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- L'isolation débordant sur la voirie nécessite accord du gestionnaire.

CHAPITRE 5 - LEXIQUE

- Certains termes utilisés dans le présent règlement sont définis dans le lexique joint (en fin du document). **On se reportera donc à la définition du lexique pour l'application de la règle.**

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites "zones U". 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 présentées au titre III sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

Ua : zone correspondant aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat.

Ub : zone correspondant aux espaces bâtis plutôt récents à vocation principale d'habitat.

Ue : zone accueillant ou destinée à accueillir des équipements publics.

Ux : zone accueillant ou destinée à accueillir des activités économiques.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqués ci-dessus n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information ce qui caractérise chaque secteur de zone.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UA	UA	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1.1. Ua - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions et installations destinées aux exploitations forestières, aux autres hébergements touristiques, aux salles d'art et de spectacle et aux centres de congrès et d'exposition.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
9. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 1.2. Ua - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les nouvelles constructions, la transformation, l'extension et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage d'habitation et qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
3. Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de vente affectée au commerce soit inférieure à 500 m² par unité foncière. Les constructions existantes, dont la surface de vente dépasse ce seuil, pourront réaliser des extensions dans la limite de 10 % de surface de vente supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU. La création de galeries commerciales est interdite.
4. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
5. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. Ua - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Cas des voies (publiques et privées) et emprises publiques :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   - Soit suivant la ligne des constructions principales existantes définie par les constructions voisines. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
   - Soit à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
2. Les constructions principales situées en première ligne seront obligatoirement orientées avec pignon sur rue.

Règles alternatives :

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
   - Aux constructions annexes à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain. Un recul pourra cependant être imposé aux garages à implanter le long des voies pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
   - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.
   - Aux constructions s'implantant le long de voies en courbe. Dans ce cas des adaptations mineurs aux règles d'implantations sont possibles.
   - Aux constructions à destination d'équipement collectifs et services publics.

Cas des cours d'eau :

4. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de l'emprise de la Zorn.

Article 2.2. Ua - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales :

1. Sur une profondeur maximum de 60 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales. Si la construction à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

   L'implantation sur limite peut être imposée notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.
2. Au-delà des 60 mètres : les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres hors tout au droit de la limite. De plus, si la construction implantée sur limite est pourvue d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.
3. Sous réserve de respecter les dispositions précédentes, l'implantation en léger recul de façade par rapport aux limites séparatives est autorisée, ce, conformément à la tradition locale du Schlupf, lorsqu'un bâtiment est implanté de cette manière sur le fond voisin. Dans ce cas, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative.

Règles alternatives :

4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 1 mètres des limites séparatives, mesurée depuis les bords du bassin.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
   - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Article 2.3. Ua - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2.4. Ua - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. Ua - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
   - 13 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
   - 7 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
   - Aux aménagements, transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,
   - Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur de la construction existante.
   - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. Ua - Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

Article 2.7. Ua - Aspect extérieur des constructions

1. Toitures :
   - Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 30° et 52°.
   - Des parties plates, dans la proportion de 30% de la surface au sol des constructions d'habitation sont autorisées à condition d'être situées en partie arrière de la construction.
   - Les croupes, les demi-croupes, les coyaux et les lucarnes sont autorisées.

Les constructions de 4 logements ou plus, dotées d'une toiture terrasse, devront comporter :

- Soit des espaces végétalisés et/ou potagers en toiture, représentant au moins 30% de l'emprise de la toiture.
- Soit des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

Les constructions de 4 logements ou plus, dotées d'une toiture en pente, devront comporter :

- Soit des espaces végétalisés représentant au moins 30% de l'emprise de la toiture.
- Soit des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

Règles alternatives :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,5 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- À l'adaptation ou à la réfection des constructions ne respectant pas cette disposition.

- À l'extension des constructions dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

Des aménagements (pente plus faible, toit terrasse…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume de la construction considérée et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

2. Couvertures

Dispositions générales :

Les couvertures des toitures en pente des constructions seront constituées de tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée.

Règles alternatives :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,5 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux vérandas, pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

3. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

4. Ouvertures :

- En façade sur rue, les fenêtres seront plus hautes que larges et les balcons sont interdits.

5. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
- Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et privé doit être matérialisée.
- Les clôtures sur rue ou emprises publiques peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 1,20 mètre.
- Toutefois, afin de respecter la tradition des murs-porches traditionnels, les murs de clôtures pleins sont autorisés sans pour autant excéder 2 mètres.

En limite séparative :

- La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du

projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

En limite d'emprise publique comme en limite séparative, la hauteur totale des clôtures pourra excéder 2 mètres en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens ou de construction de porches nouveaux dont l'aspect s'harmonisera avec celui des porches traditionnels existants dans la zone.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.8. Ua - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :
   - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
   - Au moins 30% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface. Les toitures végétalisées sont comptabilisées à 50% de leur emprise. Cette disposition ne s'applique pas lorsque les espaces verts préexistants représentent moins de 30% de la surface de chaque terrain ou lot. Dans ce cas, ils doivent à minima être maintenus à superficie équivalente et si possible augmentés en tenant compte des contraintes techniques du projet. En cas de réhabilitation de constructions existantes entrainant la création de nouveaux logements, la surface des espaces plantés en pleine terre sur le terrain de l'opération devra être préservée si elle représente moins de 30% de la surface du terrain de l'opération. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface. Les toitures végétalisées sont comptabilisées à 50% de leur emprise.
   - Les aires de stationnement extérieures comportant 4 places ou plus seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non allergène*, (diamètre minimal de 4 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places.
   - Les fosses d'arbres devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement

STATIONNEMENT

Article 2.9. Ua - Gabarit des places de stationnement

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 2. 10. Ua - Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
2. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.
3. Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Article 2.11. Ua – Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

Dispositions applicables aux constructions à destination Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places minimum par logement créé.
- Pour les opérations engendrant la création d'au moins 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Pour les opérations engendrant la création d'au moins 3 logements, l'ensemble des places exigées devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

Dispositions applicables aux autres destinations et sous-destinations de constructions :

- Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.

2. Vélos :

Dispositions applicables aux constructions à destination de logement :

- Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé la création d'un emplacement vélo par logement et ce à compter du premier logement.
- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la règlementation en vigueur.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur de la construction ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. Ua - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Article 3.2. Ua - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la topographie des lieux.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres, sauf dans le cas des voies à sens unique dont la largeur minimale ne devra pas être inférieure à 4 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. Ua - Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Article 3.4. Ua - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :
   - Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités…), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
   - Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts…) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
     - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
     - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant (k<10-6 m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
     - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement…). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
   - Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé…), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
   - En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
   - Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
   - La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la règlementation en vigueur.

Article 3.5. Ua - Electricité

1. Les raccordements aux réseaux électriques 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 de domaine public.

Article 3.6. Ua - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

1. 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 de domaine public.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UB	UB	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1.1. Ub - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, dans toute la zone, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions et installations destinées aux exploitations agricoles et forestières, aux hôtels, aux autres hébergements touristiques, aux cinémas, aux salles d'art et de spectacle et aux centres de congrès et d'exposition.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
9. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 1.2. Ub - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de vente affectée au commerce soit inférieure à 500 m² par unité foncière. Les constructions existantes, dont la surface de vente dépasse ce seuil, pourront réaliser des extensions dans la limite de 10 % de surface de vente supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU. La création de galeries commerciales est interdite.
3. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
4. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. Ub - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Cas des voies (publiques et privées) et emprises publiques :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   - Soit suivant la ligne des constructions principales existantes définie par les constructions voisines. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
   - Soit avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

Règles alternatives :

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux annexes ouvertes sur au moins 3 côtés dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,5 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
   - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
   - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.

Cas des cours d'eau :

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de l'emprise de la zorn.

Article 2.2. Ub - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (H/2 minimum 3m)
2. L'implantation sur limite séparative est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
   - La hauteur de la construction, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,5 mètres. De plus, si la construction implantée sur limite est pourvue d'une toiture en pente, son angle maximum est fixé à 45°.

Règles alternatives :

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
   - Aux annexes dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,5 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², qui pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre.
   - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 1 mètres des limites séparatives, mesurée depuis les bords du bassin.
   - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Article 2.3. Ub - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2.4. Ub - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. Ub - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
   - 13 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
   - 7 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.

   En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique, tel que défini dans le lexique.

Règles alternatives :

4. Ces règles ne s'appliquent pas :
   - Aux aménagements, transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,

- Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur de la construction existante.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. Ub – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

Article 2.7. Ub - Aspect extérieur des constructions

1. Toitures :

Les constructions de 4 logements ou plus, dotées d'une toiture terrasse, devront comporter :

- Soit des espaces végétalisés et/ou potagers en toiture, représentant au moins 30% de l'emprise de la toiture.
- Soit des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

Les constructions de 4 logements ou plus, dotées d'une toiture en pente, devront comporter :

- Soit des espaces végétalisés représentant au moins 30% de l'emprise de la toiture.
- Soit des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

Règles alternatives :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- À l'adaptation ou à la réfection des constructions ne respectant pas cette disposition.

2. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

3. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
- Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et privé doit être matérialisée.

- Les clôtures sur rue ou emprises publiques peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 1,20 mètre.

En limite séparative :

- La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.8. Ub - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :
   - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
   - Au moins 30% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface. Les toitures végétalisées sont comptabilisées à 50% de leur emprise. Cette disposition ne s'applique pas lorsque les espaces verts préexistants représentent moins de 30% de la surface de chaque terrain ou lot. Dans ce cas, ils doivent à minima être maintenus à superficie équivalente et si possible augmentés en tenant compte des contraintes techniques du projet. En cas de réhabilitation de constructions existantes entrainant la création de nouveaux logements, la surface des espaces plantés en pleine terre sur le terrain de l'opération devra être préservée si elle représente moins de 30% de la surface du terrain de l'opération. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface. Les toitures végétalisées sont comptabilisées à 50% de leur emprise.
   - Il est exigé la plantation d'un arbre par logement. (Disposition cumulative avec la disposition relative aux aires de stationnement ci-dessous)
   - Les aires de stationnement extérieures comportant 4 places ou plus seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non allergène*, (diamètre minimal de 4 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places.
   - Les fosses d'arbres devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement

STATIONNEMENT

Article 2.9. Ub - Gabarit des places de stationnement

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 2. 10. Ub - Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
2. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Article 2.11. Ub – Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

Dispositions applicables aux constructions à destination Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places minimum par logement créé.
- Pour les opérations engendrant la création d'au moins 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Pour les opérations engendrant la création d'au moins 3 logements, l'ensemble des places exigées devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

Dispositions applicables aux autres destinations et sous-destinations de constructions :

- Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.

2. Vélos :

Dispositions applicables aux constructions à destination de logement :

- Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé la création d'un emplacement vélo par logement et ce à compter du premier logement.
- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la règlementation en vigueur.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur de la construction ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. Ub - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Article 3.2. Ub - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la topographie des lieux.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres, sauf dans le cas des voies à sens unique dont la largeur minimale ne devra pas être inférieure à 4 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. Ub - Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Article 3.4. Ub - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :
   - Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités…), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
   - Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts…) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
     - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
     - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant (k<10-6 m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
     - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement…). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
   - Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé…), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
   - En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
   - Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
   - La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la règlementation en vigueur.

Article 3.5. Ub - Electricité

1. Les raccordements aux réseaux électriques 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 de domaine public.

Article 3.6. Ub - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

1. 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 de domaine public.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UE	UE	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	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 secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1.1. Ue - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et activités de service, aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
5. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
6. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.
7. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 1.2. Ue - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. Ue - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Cas des cours d'eau :

1. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de l'emprise de la Zorn.

Article 2.2. Ue - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

Article 2.3. Ue - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2.4. Ue - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2.5. Ue - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. Ue – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.7. Ue - Espaces libres et plantations

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
   - Les aires de stationnement extérieures comportant 4 places ou plus seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non allergène*, (diamètre minimal de 4 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places.
   - Les surfaces libres de toute construction ou installation doivent être perméables aux eaux pluviales.
   - Les fosses d'arbres devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement

STATIONNEMENT

Article 2.8. Ue - Gabarit des places de stationnement

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 2. 9. Ue - Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
2. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Article 2.10. Ue – Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :
   - Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.

2. Vélos :
   - Les nouvelles constructions devront posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la règlementation en vigueur et adapté aux besoins des usagers.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. Ue - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Article 3.2. Ue - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la topographie des lieux.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. Ue - Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Article 3.4. Ue - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :
   - Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants, des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
   - Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts…) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
     - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
     - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant (k<10-6 m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
     - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement…). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
   - Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé…), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
   - En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
   - Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.

Article 3.5. Ue - Electricité

1. Les raccordements aux réseaux électriques 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 de domaine public.

Article 3.6. Ue - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

1. 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 de domaine public.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ux

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UX	UX	UX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	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 secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1.1. Ux - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, dans toute la zone, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, à la restauration, aux hôtels, aux autres hébergements touristiques, au cinéma, à l'entrepôt et aux centres de congrès et d'exposition.
2. Les logements de fonction.
3. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
4. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
8. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
9. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection.

Article 1.2. Ux - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de surface de vente, sauf lorsque les surfaces de ventes sont complémentaires à l'activité principale. Les constructions existantes à destination d'artisanat et commerce de détail, pourront réaliser des extensions dans la limite de 10 % de surface de vente supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.
2. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. Ux - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Non règlementé.

Article 2.2. Ux - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, à moins que la construction ou l'installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Règles alternatives :

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Article 2.3. Ux - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de sécurité peut être exigée entre deux constructions non contigus, pour des questions de sécurité.

Article 2.4. Ux - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. Ux - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, etc....

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
   - Aux aménagements et transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
   - Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur de la construction existante.
   - Aux éléments techniques en lien avec les activités économiques, tels que cheminées, silos, tours de fabrication...
   - Aux constructions, installations et ouvrages de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. Ux – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

Article 2.7. Ux - Aspect extérieur des constructions

1. Façades :
   - Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
   - Les couleurs vives et/ou brillantes sont interdites.

2. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- *La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.*
- Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures seront constituées de haies vives, grilles ou grillages ou autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur n'excède pas 1,20 mètre.
- Les murs pleins d'une hauteur maximum de 2 mètres sont autorisés s'ils sont nécessaires pour l'activité de l'entreprise.

En limite séparative :

- *La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.*
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.8. Ux - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :
   - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
   - Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.
   - Les aires de stationnement extérieures comportant 4 places ou plus seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non allergène*, (diamètre minimal de 4 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places.
   - Les fosses d'arbres devront respecter les spécificités décrites dans le lexique du présent règlement.
   - Les places de stationnement extérieures devront être perméables aux eaux pluviales.
   - Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par un écran végétal composés de plantations à base d'essences locales formant une transition paysagère.

STATIONNEMENT

Article 2.9. Ux - Gabarit des places de stationnement

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 2.10. Ux - Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
2. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Article 2.11. Ux – Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :
   - Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.
   - Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2. Vélos :
   - Les constructions nécessitant la création de places de stationnement pour véhicules motorisés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos conforme à la règlementation en vigueur
   - Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur de la construction ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. Ux - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
4. Tout nouvel accès direct sur la RD.223 est interdit.
5. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Article 3.2. Ux - Voirie

1. Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et appropriées à l'importance et à la destination de la construction.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile sont soumises aux conditions suivantes :
   - Largeur minimale entre alignements : 8 mètres.
   - Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. Ux - Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Article 3.4. Ux - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :
   - Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités…), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
   - Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts…) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
     - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
     - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant (k<10-6 m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
     - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement…). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
   - Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé…), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
   - En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
   - Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.

Article 3.5. Ux - Electricité

1. Les raccordements aux réseaux électriques 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 de domaine public.

Article 3.6. Ux - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

1. 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 de domaine public.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites " **zones AU** ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU 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 à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser présentées au titre IV sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

1AU : zone dédiée principalement au développement de l'habitat, immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

1AUx : zone dédiée au développement d'activités économiques, immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		1AU	1AU	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1.1. 1AU - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, dans toute la zone, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière, au commerce de gros, aux hôtels, aux autres hébergements touristiques, au cinéma, à l'industrie, aux salles d'art et de spectacle, à l'entrepôt et aux centres de congrès et d'exposition.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 1.2. 1AU - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Conditions d'aménagement :

1. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :
   - Soit de se réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et pouvant être menée en une ou plusieurs tranches. Et sous réserve de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

2. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
3. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Non règlementé.

Article 2.2. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (H/2 minimum 3m)
2. L'implantation sur limite séparative est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
   - La hauteur de la construction, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,5 mètres. De plus, si la construction implantée sur limite est pourvue d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.

Règles alternatives :

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
   - Aux annexes dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,5 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², qui pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre.
   - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 1 mètres des limites séparatives, mesurée depuis les bords du bassin.
   - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Article 2.3. 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2.4. 1AU - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. 1AU - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
   - 13 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
   - 7 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.

   En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique, tel que défini dans le lexique.

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
   - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. 1AU – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

Article 2.7. 1AU - Aspect extérieur des constructions

1. Toitures :

Les constructions de 4 logements ou plus, dotées d'une toiture terrasse, devront comporter :

- Soit des espaces végétalisés et/ou potagers en toiture, représentant au moins 30% de l'emprise de la toiture.
- Soit des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

Les constructions de 4 logements ou plus, dotées d'une toiture en pente, devront comporter :

- Soit des espaces végétalisés représentant au moins 30% de l'emprise de la toiture.
- Soit des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

Règles alternatives :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

2. Façades :
   - Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

3. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
- Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et privé doit être matérialisée.
- Les clôtures sur rue ou emprises publiques peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 1,20 mètre.
- Toutefois, afin de respecter la tradition des murs-porches traditionnels, les murs de clôtures pleins sont autorisés sans pour autant excéder 2 mètres.

En limite séparative :

- La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.8. 1AU - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :
   - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
   - Au moins 30% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface. Les toitures végétalisées sont comptabilisées à 50% de leur emprise.

- Il est exigé la plantation d'un arbre par logement. (Disposition cumulative avec la disposition relative aux aires de stationnement ci-dessous)
- Les aires de stationnement extérieures comportant 4 places ou plus seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non allergène*, (diamètre minimal de 4 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places.
- Les fosses d'arbres devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement

STATIONNEMENT

Article 2.9. 1AU - Gabarit des places de stationnement

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 2. 10. 1AU - Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
2. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Pour les constructions à destination d'habitat, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une place d'un autre logement.

Article 2.11. 1AU – Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

Dispositions applicables aux constructions à destination Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places minimum par logement créé. Ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).
- Pour les opérations engendrant la création d'au moins 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé). Ces places pourront être intérieures, sauf dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (type lotissement…) où celles-ci devront être réalisées sur les espaces communs.

Dispositions applicables aux autres destinations et sous-destinations de constructions :

- Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.

2. Vélos :

Dispositions applicables aux constructions à destination de logement :

- Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé la création d'un emplacement vélo par logement et ce à compter du premier logement.
- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la règlementation en vigueur.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur de la construction ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. 1AU - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Article 3.2. 1AU - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la topographie des lieux.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres, sauf dans le cas des voies à sens unique dont la largeur minimale ne devra pas être inférieure à 4 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. 1AU - Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Article 3.4. 1AU - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :
   - Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités…), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
   - Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts…) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
     - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
     - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant (k<10-6 m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
     - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement…). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
   - Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé…), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
   - En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
   - Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
   - La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la règlementation en vigueur.

Article 3.5. 1AU - Electricité

1. Les raccordements aux réseaux électriques 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 de domaine public.

Article 3.6. 1AU - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

1. 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 de domaine public.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUx

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		1AUX	1AUX	1AUX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	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 secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1.1. 1AUx - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, dans toute la zone, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, à la restauration, aux hôtels, aux autres hébergements touristiques, au cinéma, aux entrepôts, aux centres de congrès et d'exposition.
2. Les logements de fonction.
3. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
4. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
8. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
9. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection.

Article 1.2. 1AUx - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Conditions d'aménagement :

1. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :
   - Soit de se réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et pouvant être menée en une ou plusieurs tranches. Et sous réserve de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
   - Soit de se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

2. Les nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de surface de vente, sauf lorsque les surfaces de ventes sont complémentaires à l'activité principale.
3. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
4. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. 1AUx - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Non règlementé.

Article 2.2. 1AUx - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, à moins que la construction ou l'installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Règles alternatives :

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Article 2.3. 1AUx - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de sécurité peut être exigée entre deux constructions non contigus, pour des questions de sécurité.

Article 2.4. 1AUx - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. 1AUx - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, etc....

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
   - Aux éléments techniques en lien avec les activités économiques, tels que cheminées, silos, tours de fabrication...
   - Aux constructions, installations et ouvrages de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. 1AUx – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

Article 2.7. 1AUx - Aspect extérieur des constructions

1. Façades :
   - Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
   - Les couleurs vives et/ou brillantes sont interdites.

2. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- *La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.*
- Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures seront constituées de haies vives, grilles ou grillages ou autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur n'excède pas 1,20 mètre.
- Les murs pleins d'une hauteur maximum de 2 mètres sont autorisés s'ils sont nécessaires pour l'activité de l'entreprise.

En limite séparative :

- *La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la*

clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.8. 1AUx - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :
   - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
   - Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.
   - Les aires de stationnement extérieures comportant 4 places ou plus seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non allergène*, (diamètre minimal de 4 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places.
   - Les fosses d'arbres devront respecter les spécificités décrites dans le lexique du présent règlement
   - Les places de stationnement extérieures devront être perméables aux eaux pluviales
   - Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par un écran végétal composés de plantations à base d'essences locales formant une transition paysagère.

STATIONNEMENT

Article 2.9. 1AUx - Gabarit des places de stationnement

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 2.10. 1AUx - Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
2. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Article 2.11. 1AUx – Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

- Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.
- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2. Vélos :
   - Les constructions nécessitant la création de places de stationnement pour véhicules motorisés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos conforme à la règlementation en vigueur
   - Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur de la construction ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. 1AUx - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Article 3.2. 1A Ux - Voirie

1. Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et appropriées à l'importance et à la destination de la construction.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile sont soumises aux conditions suivantes :
   - Largeur minimale entre alignements : 8 mètres.
   - Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. 1AUx - Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Article 3.4. 1AUx - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :
   - Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités…), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
   - Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts…) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
     - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
     - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant (k<10-6 m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
     - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement…). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
   - Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé…), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
   - En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
   - Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.

Article 3.5. 1AUx - Electricité

1. Les raccordements aux réseaux électriques 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 de domaine public.

Article 3.6. 1AUx - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

1. 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 de domaine public.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". 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 ».

Les zones agricoles présentées au titre V sont divisées en différents secteurs de zones :

Aa : zone destinée à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

Ab : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles mais hors élevage.

Ac : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. A – Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Toutes les constructions et installations à l'exception de celles visées à l'article 1.2. A ci-dessous.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, l'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,

Article 1.2. A – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone :

1. Les constructions, installations et occupations du sol nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, etc.
3. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à des aménagements, activités, constructions et installations autorisées dans la zone, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
5. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, la mise en œuvre de mesures compensatoires, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
6. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

Dispositions spécifiques au secteur Ac :

8. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
9. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
10. Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'un logement par exploitation, à condition :
    - Qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire,
    - Que la construction soit édifiée à proximité directe des constructions d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les constructions principales de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Dispositions spécifiques au secteur Ab :

11. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition qu'elles ne soient pas dédiées à l'activité d'élevage (annexes comprises).
12. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
13. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
14. Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'un logement par exploitation, à condition :
    - Qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire,
    - Que la construction soit édifiée à proximité directe des constructions d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les constructions principales de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Dispositions spécifiques au secteur Aa :

15. Les serres, les stations de pompages et autres équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. A - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques :

Dispositions générales :

Cas des voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de la limite d'emprise des routes départementales.
- 6 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Cas des cours d'eau :

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

Règles alternatives :

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des exploitations agricoles existantes dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Article 2.2. A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales :

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Règles alternatives :

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Article 2.3. A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2.4. A - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. A - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, etc....
3. Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines ou du grand paysage.

Dispositions spécifiques aux secteurs Ac et Ab :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- Pour les constructions à destination d'habitation constituant des logements de fonction des exploitants agricoles :
  - 9 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
  - 6 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.
- Pour les annexes aux constructions à destination d'habitation non agricoles :
  - 3,5 mètres hors tout.
- Pour les autres constructions et installations autorisées :
  - 12 mètres hors tout.

Règle alternative :

L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur de la construction existante.
- Aux ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc.

- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques au secteur Aa :

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à :

- 4 mètres hors tout pour les équipements techniques.

Règle alternative :

L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur de la construction existante.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. A - Aspect extérieur des constructions

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

Au sein d'une même exploitation, l'ensemble des constructions, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale.

Dispositions applicables aux logements de fonction :

1. Toitures :
   - Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 30° et 52°.
   - Des parties plates, dans la proportion de 30% de la surface au sol des constructions d'habitation sont autorisées à condition d'être situées en partie arrière de la construction.
   - Les croupes, les demi-croupes, les coyaux et les lucarnes sont autorisées.

Règles alternatives :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,5 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- À l'adaptation ou à la réfection des constructions ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension des constructions dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

Des aménagements (pente plus faible, toit terrasse…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume de la construction considérée et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

2. Couvertures

Dispositions générales :

Les couvertures des toitures en pente des constructions seront constituées de tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée.

Règles alternatives :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,5 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux vérandas, pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

3. Façades :
   - Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

Dispositions applicables aux autres destinations et sous-destinations de constructions :

4. Toitures et couvertures :
   - Une homogénéité devra être recherchée dans les types toitures et de couvertures utilisées au sein d'une même exploitation (couleurs, matériaux, formes…), sauf contrainte technique.
   - Les matériaux réfléchissants, hors dispositifs de production d'énergie, sont interdits.

5. Façades :
   - Toutes les façades visibles d'une construction devront être traitées qualitativement.
   - Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
   - Le nombre de couleurs en façades devra être limité.
   - Sauf usage ponctuel, le blanc et les couleurs vives sont à proscrire.
   - Les teintes réfléchissantes sont interdites, à l'exception des dispositifs de production d'énergie.
   - Les façades métalliques doivent être de teintes sobres.
   - Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites.
   - Toute nouvelle construction présentant une façade de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

6. Clôtures :
   - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,8 mètre.
   - Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole, doivent être constituées de grillages doublés ou non de haies vives.

     Les clôtures devront pouvoir permettre le passage de la faune :
     - Soit en ménageant un passage de 15 à 20 cm entre le sol et le grillage.
     - Soit en optant pour un espacement des mailles d'au moins 15cm.

- Soit, dans le cas de clôtures déjà existantes, des ouvertures ponctuelles peuvent être créées au pied de celles-ci, à raison de 20 x 20 cm tous les 15 mètres linéaires de clôture.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.7. A - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :
   - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière…).

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations *(se reporter aux orientations de l'OAP trame verte et bleue complémentaire aux dispositions ci-dessous)* :
   - Les abords des constructions de grande taille devront prévoir un accompagnement végétal à base d'essences locales de manière à faciliter l'intégration des constructions dans le site.
   - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc…). Les espaces plantés en pleine terre seront privilégiés.
   - Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal à base d'essences locales formant écran paysager.
   - Les haies monospécifiques sont interdites.

STATIONNEMENT

Article 2.8. A - Gabarit des places de stationnement :

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 2.9. A - Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
2. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Article 2.10. A – Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

- Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel.
- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 3.2. A - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la topographie des lieux.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. A – Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Article 3.4. A - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :
   - Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités…), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
   - Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts…) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
     - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
     - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant (k<10-6 m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
     - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement…). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
   - Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé…), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
   - En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
   - Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
   - La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la règlementation en vigueur.

Article 3.5. A - Electricité

1. Les raccordements aux réseaux électriques 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 de domaine public.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones naturelles présentées au titre VI sont divisées en différents secteurs de zones :

N : vaste secteur à vocation naturelle dont la constructibilité est très limitée.

Nc : secteur dédié à la fédération de chasse. (STECAL)

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. N – Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Toutes les constructions et installations à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, l'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.

Article 1.2. N - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, installations et occupations du sol nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, etc.
3. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à des aménagements, activités, constructions et installations autorisées dans la zone, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
5. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, la mise en œuvre de mesures compensatoires, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
6. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
8. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations, d'une hauteur maximale de 3,5 mètres hors tout et d'une emprise au sol maximale de 30m².

Dispositions spécifiques au secteur Nc :

Sont également autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

9. Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, liés aux activités de la fédération de chasse.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. N - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques :

Dispositions générales :

Cas des voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de la limite d'emprise des routes départementales,
- 6 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Cas des cours d'eau :

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

Règles alternatives :

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Dispositions spécifiques au secteur Nc :

Dispositions générales :

Cas des voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

- 1 mètre de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Règles alternatives :

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Article 2.2. N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales :

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Dispositions spécifiques au secteur Nc :

Dispositions générales :

2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Article 2.3. N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2.4. N - Emprise au sol des constructions

Dispositions spécifiques au secteur Nc :

1. L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, liés aux activités de la fédération de chasse, est limitée à 800 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Article 2.5. N - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, etc....
3. Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines ou du grand paysage.

Disposition générale :

4. La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 4 mètres hors tout.

Règle alternative :

L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur de la construction existante.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques au secteur Nc :

5. La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 8 mètres hors tout.

Règle alternative :

L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur la construction existante.
- Aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. N - Aspect extérieur des constructions

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

1. Façades :
   - Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
   - Le nombre de couleurs en façades devra être limité.

- Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites.
- Le bardage des abris de pâture devra avoir un aspect bois.

Dispositions applicables à la zone N, hors secteur Nc :

2. Clôtures :
   - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,8 mètre.
   - Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole, doivent être constituées de grillages doublés ou non de haies vives.

     Les clôtures devront pouvoir permettre le passage de la faune :
     - Soit en ménageant un passage de 15 à 20 cm entre le sol et le grillage.
     - Soit en optant pour un espacement des mailles d'au moins 15cm.
     - Soit, dans le cas de clôtures déjà existantes, des ouvertures ponctuelles peuvent être créées au pied de celles-ci, à raison de 20 x 20 cm tous les 15 mètres linéaires de clôture.

Dispositions applicables au secteur Nc :

3. Toitures :
   - Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 30° et 52°.
   - Des parties plates, dans la proportion de 30% de la surface au sol des constructions sont autorisées à condition d'être situées en partie arrière de la construction.
   - Les croupes, les demi-croupes, les coyaux et les lucarnes sont autorisées.

Règles alternatives :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,5 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- À l'adaptation ou à la réfection de constructions ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de constructions dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

Des aménagements (pente plus faible, toit terrasse…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume de la construction considérée et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

4. Couvertures

Dispositions générales :

Les couvertures des toitures en pente des constructions seront constituées de tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée.

Règles alternatives :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,5 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux vérandas, pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).

- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.7. N - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :
   - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière…).

Dispositions spécifiques au secteur Nc :

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
   - Il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale non ou faiblement allergène* par tranche de 40 m² de surface de plancher créée.
   - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc…). Les espaces plantés en pleine terre seront privilégiés.
   - Les haies monospécifiques sont interdites.

STATIONNEMENT

Article 2.8. N - Gabarit des places de stationnement :

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 2.9. N - Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
2. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Article 2.10. N – Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

- Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel.
- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. N - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 3.2. N - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la topographie des lieux.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. N – Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Article 3.4. N - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :
   - Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités…), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
   - Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts…) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
     - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
     - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant (k<10-6 m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
     - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement…). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
   - Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé…), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
   - En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
   - Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
   - La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la règlementation en vigueur.

Article 3.5. N - Electricité

1. Les raccordements aux réseaux électriques 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 de domaine public.

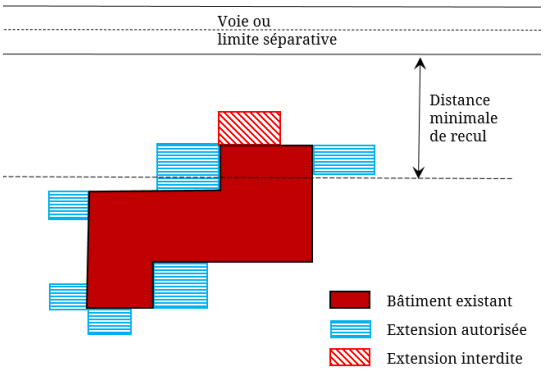
ANNEXE 1 - LEXIQUE

Aggravation de la non-conformité

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

-par rapport aux voies et emprises publiques :

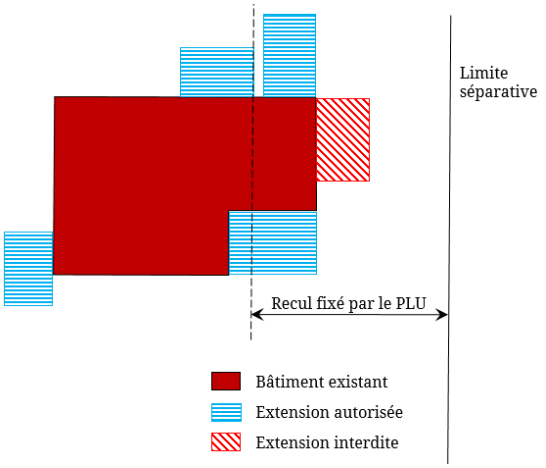
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- Tout éloignement supplémentaire d'une construction existante (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



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

-par rapport à la limite séparative :

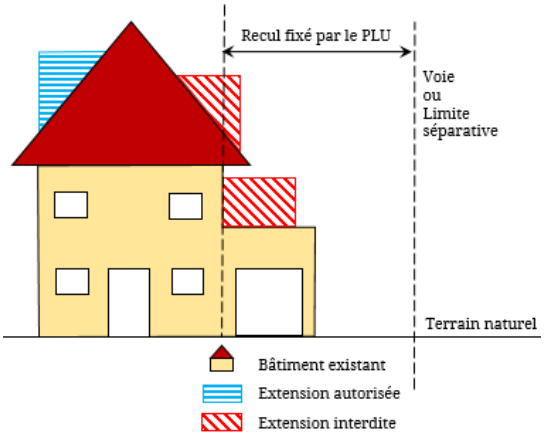
- Tout rapprochement supplémentaire d'une construction existante (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



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

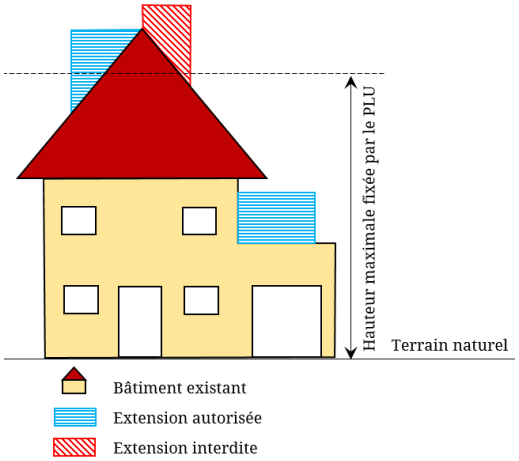
-en cas de surélévation d'une construction existante :

- Toute surélévation d'une construction existante (non conforme aux règles d'implantation édictées) à l'intérieur des marges de recul imposées.
- Tout éloignement supplémentaire d'une construction existante (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



Constitue une aggravation de la non-conformité de la hauteur d'une construction :

- Toute surélévation au-delà de la hauteur de la construction existante.
- Tout éloignement supplémentaire d'une construction existante (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



NB : Pour les autres cas de figure, il conviendra de resecter l'esprit de la règle au regard des illustrations ci-dessus.

Accès ou voie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade du terrain donnant sur la voie. Une servitude de passage est considérée comme un accès. La voie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations.

Sont considérées comme des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, des voies publiques ou privées y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings... La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins ruraux et chemins d'exploitation ne sont généralement pas ouverts à la circulation publique et ne sont pas inclus dans cette catégorie.

Adaptation

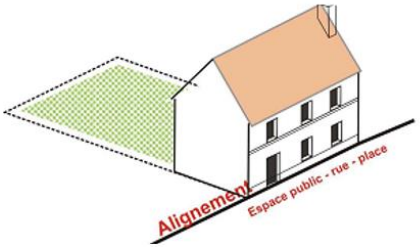
Transformation interne ou externe d'un bâtiment existant dans le but de conserver ou non son usage initial. La transformation peut concerner aussi bien un ravalement de façade, une rénovation des pièces, le réagencement de l'intérieur du bâtiment, la création de nouvelles ouvertures ou l'application de nouveaux matériaux. Une réfection (cf. réfection) est une sorte d'adaptation.

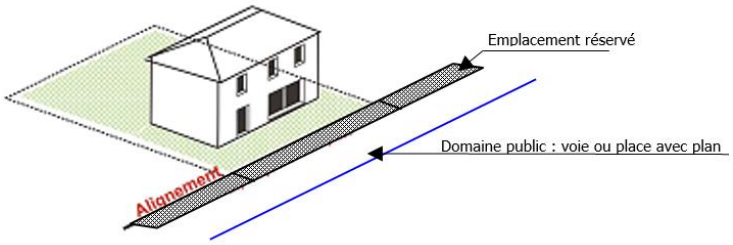
Aire de stationnement végétalisée

Une aire de stationnement végétalisée doit comporter à minima 50% d'espaces végétalisés en pleine terre.

Alignement

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et le terrain d'assiette du projet, mais aussi, par extension, la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie s'il s'agit d'une voie privée.





Annexes (locaux accessoires)

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.

Une annexe est par définition non habitable et est notamment affectée aux usages suivants :

- stationnement des véhicules (garage),
- abri de jardin ou remise de faible surface,
- piscine.

Les granges et dépendances constituant un corps de ferme et les bâtiments à usage agricole ne peuvent être qualifiées d'annexes.

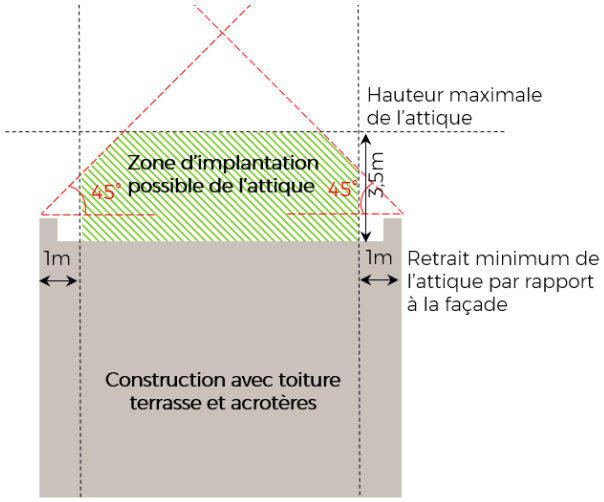
Attique :

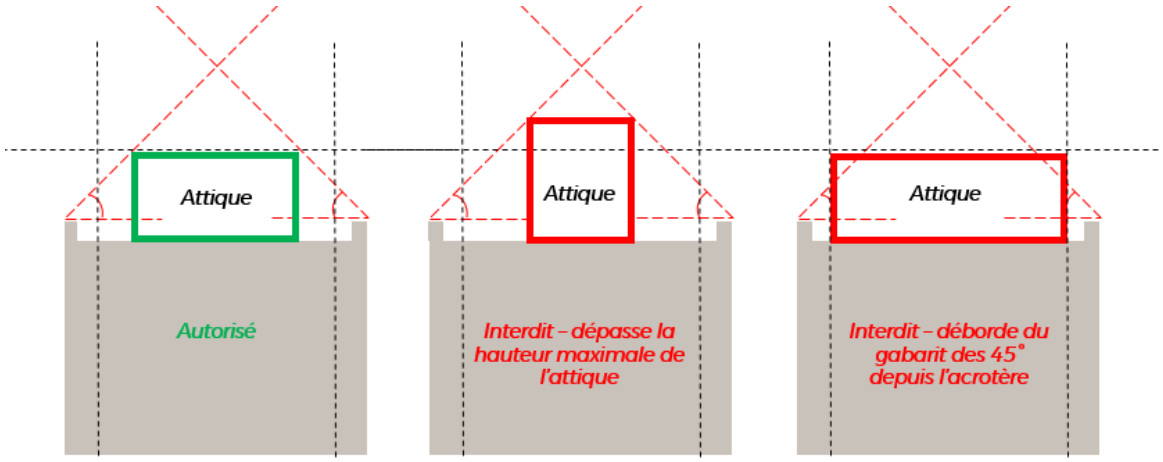
Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction* et situé(s) en retrait d'1 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

Les attiques doivent être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui au sommet de l'acrotère du bâtiment et s'élevant vers l'intérieur de la construction* avec une pente uniforme de 45°.

La hauteur de l'attique ne pourra excéder 3,5 mètres au-dessus de la base de l'acrotère du bâtiment, non compris les ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, édicules d'ascenseur, etc. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale fixée ci-dessus et sous condition de leur bonne insertion dans le paysage urbain.

Les attiques doivent obligatoirement être constitués d'une toiture terrasse.





Bâtiment

Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction*. Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol (il peut comprendre un sous-sol), à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien la construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Caravanes

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clôtures (hauteur)

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Construction et installation

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 telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment…

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

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

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

Construction de grande taille

Une construction est considérée comme étant de grande taille lorsque son emprise au sol dépasse 100m² ou que sa hauteur dépasse 10 mètres mesurés à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Cours d'eau

Un cours d'eau doit réunir simultanément les 3 critères ci-dessous :

- L'existence d'un lit naturel à l'origine (sauf cas des bras artificiels, canaux assimilés à des cours d'eau, cours d'eau canalisés ou fortement anthropisés)
- L'alimentation par une source
- Un débit suffisant une majeure partie de l'année

Les reculs précisés par rapport aux cours d'eau n'intègrent pas les fossés.

Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'une construction s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles. Il n'est pas envisagé d'apporter des définitions exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations ou sous-destinations actuellement prévues.

Les destinations sont au nombre de 5 et les sous-au nombre de 21. Des règles différenciées peuvent être établies entre elles.

Destinations*	**Sous-destinations***
Secteur	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service (accueil clientèle)
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Equipement 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 secondaires ou tertiaires	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 21 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- Par les sous-destinations qu'elles recouvrent.
- Par référence à leur définition nationale prise par arrêté.

Emplacement réservé

Tout ou partie d'une ou plusieurs parcelles réservée(s), dans le cadre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour le compte d'une personne publique à des fins, en cas de vente, de cession avec contrepartie financière. Les espaces concernés sont gelés de toute construction durable. Un droit de délaissement existe pour le ou les propriétaires par mise en demeure d'acquisition auprès de la personne publique concernée.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Essences allergènes (source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique (R.N.S.A.))

Les tableaux ci-dessous recensent les essences potentiellement les plus allergisantes même si d'autres espèces non listées peuvent, en fonction des individus, provoquer également des réactions allergiques.

Le potentiel allergisant peut être :

- Modéré (espèces ne devant être plantées qu'en petits nombres)
- Fort (espèces ne devant pas être plantées en zones urbaines)

Tableaux de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cades	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort

Hêtres*	Fagacées	Modéré
Chênes*		Modéré
Mûriers à papier*	Moracées	Fort
Frênes*	Oléacées	Fort
Oliviers		Fort
Troènes*		Modéré
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Saules*	Salicacées	Modéré
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré

*plusieurs espèces
** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenues dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

Herbacées spontanées		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brulée (Salsola kali)		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Pariétaires	Urticacées	Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche cespiteuse		Fort

Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

Extension et extension limitée

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.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles de la construction auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, l'extension est considérée comme une nouvelle construction.

S'agissant du terme « extension limitée », il s'entend dans la limite de 20% supplémentaire par rapport à ka surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Extensions d'une exploitation agricole existante

On entend par extension d'une exploitation existante non pas l'extension des constructions d'une exploitation mais la création de nouvelles constructions sur un site comprenant déjà des constructions de l'exploitation faisant l'objet du projet de création de nouvelles constructions.

Fosses de plantations

On fera une distinction suivant le développement de l'arbre (petit, moyen ou grand développement) et le type de fosse dans lequel il va croître : Les fosses peuvent être individuelles ou continues (rigole ou réseau reliant les arbres entre eux), mais les fosses en rigoles sont à privilégier. Les fosses peuvent être en pleine terre ou selon un mélange terre-pierre. La taille minimale d'une fosse individuelle est de 5m3 pour tous types d'arbres. La taille minimale d'une fosse en réseau est de 4m3 pour tous types d'arbres.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Palissade en structure verticale ajourée montée sur un mur bahut

Ci-dessous un exemple de palissade à structure verticale ajourée montée sur un mur bahut.

Partie arrière de la construction

La partie arrière de la construction est celle située à l'opposé de la voie sur laquelle se fait l'accès principal de la construction.

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles une construction ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Schlupf

Le schlupf se définit comme un étroit passage ou venelle entre les façades latérales de deux bâtiments pour former une sorte de couloir perpendiculaire à l'alignement des façades sur la rue et servant à l'origine à l'évacuation des eaux ainsi qu'à ralentir ou à arrêter les incendies.

Seconde ligne

Une construction est considérée comme située en seconde ligne lorsqu'elle se situe à l'arrière d'une construction principale existante ou lorsque le terrain faisant l'objet d'un projet de construction est situé à l'arrière d'un terrain existant, bâti ou non, constituant une unité foncière différente (intègre également le cas des parcelles en drapeau).

Dans le cas d'un terrain entouré par plusieurs rues ou à l'angle de 2 rues, la notion de seconde ligne s'apprécie par rapport à l'ensemble des rues.

Surface de plancher

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda

La véranda est une construction à part entière à ossature bois ou métallique. Elle est fermée par un vitrage, et s'implante généralement en saillie le long d'une façade du bâtiment principal. Cette construction n'est pas présentée comme démontable et induit une notion de durabilité.

Voies ou emprises publiques

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

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

ANNEXE 2 – LISTE DU BATI PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Rue du général de Gaulle

Num.	Epoque	Eléments parti.	Class.	Photos
34	XVII[e] siècle	Ancien manoir Gottesheim	1	
37		Maison à colombages	1	
38	1839	Maison de maître avec colombages, inscription en allemand à l'avant	1	
40		Maison à colombages	2 arr., 1 devant	
42		Maison en pierres avec colombages, porche d'entrée avec toiture	4 porche, 2 reste	
43		Maison à colombages, inscription sur la façade dans la cour	1	

48	1769	Maison à colombages avec inscription, ancienne mairie + école protestante jusqu'en 1850	1	
52	XVIII^{e} siècle	Maison de maître, tabac	2	
58		Maison à colombages avec portique	1	
61		Maison avec des colombages sur plusieurs façades	1	
62		Maison à colombages	1	
63	XVIII^{e} siècle	Maison à colombages sur presque toute la façade. Ancienne école catholique avant 1850	1	
64		Maisons à colombages	1	

65			1	
69	XIX^e siècle	Restaurant à la charrue : indication sur le sous-bassement (sur une inondation fin XIX^e siècle)	2	
71	Années 1825	Colombages + inscription date d'origine	1	
79	Années 1820	Porche avec inscription	4 porche, 1 maison	
80	XIX^e siècle ou avant	Restaurant le cygne, quelques colombages	1	
80	XIX^e siècle ou avant	Ancienne grange qui est le restaurant actuel	2	
89		Maison récente à colombages dans un style traditionnel	1	
91		Maison à colombages avec dépendance	1	
92		Colombages, dépendance, petite toiture à l'arrière	1	

97		Ancien corps de ferme avec grange, colombages	1 côté	
102	XVIII^{e} siècle	Ancien corps de ferme avec colombages	1 façade	
103	Début XX^{e} siècle	Maison de maître	2	
106		Maison à colombages	1	
107		Maison à colombages	1 juste la maison	
108		Maison, colombages	1	
109		Colombages sur le bâtiment de gauche de la cour		
111	XIX^{e} siècle	2 maisons dont une reliée à la dépendance, cour centrale	2 mor-pholo-gie	
114	XIX^{e} siècle	Maison à colombages, grange	1 juste la maison devant	

Route de Bietlenheim

4	XIX^{e} voire XVIII^{e} siècle	Maison à colombages, ancien restaurant	1	
6		Maison à colombages	1	
10		Ancien corps de ferme avec grande, colombages	1 juste la maison	

Rue de la montée

2		Maison avec colombages + grange : ancien corps de ferme	1	

Rue Sainte Maison

35		Maison avec colombages, grange	1	

Rue des Petits-Champs

6		Maison avec colombages (vieille photo)	1	

Rue de la Paix

16		Maison avec colombages	1	

Rue Hornwerck

1	1819	Maison à colombages, inscription date d'origine, dessin	1	
4		Maison à colombages	1	
7		2 maisons à colombages avec grange	1	
8		Maison à colombages	1	
9			1	

Rue du presbytère

2	XVIII^{e} siècle	Maison à colombages	1	

Place de l'église

1	1838	Presbytère protestant	1	
2		Maison à colombages : reconstruction	1	

8	années 1800	Ancienne ferme Ulrich : porche d'entrée	1	

Rue du chevreuil

1		Maison à colombages avec porche	1	
2		Granges à colombages + grange	1	
5		Pierre et colombages	1	
7		Pierres et colombages	1	
11		Maison à colombages	1	
14	1881	Presbytère catholique	1	
21			1	
23 A	Années 1880	Ancien foyer catholique, colombages	1	

Rue du moulin

2		Maison à colombages, reconstruction	1	
2		Maison à colombages, reconstruction	1	
5	XVIII[e] siècle	Maison à colombages, restaurant au cheval blanc	1	
8		Morphologie	2	
9	Années 1770	Maison à colombages, ancienne maison des soeurs	1	
13	Fin Moyen-Âge	Château (ajouts renaissance et XIXe siècle)	1	
16		Maison à colombages	1	
15	XIX[e] siècle et début XX[e] siècle	Ancien moulin	1	

Rue de l'arche

2	XVIII[e] siècle	Maison à colombages, ancienne maison appariteur communal	1	
4			1	

Autres

	1863	Pont de pierre entrée Hoerdt	4	
		Aire de remplissage entrée Hoerdt	4	
		Aire de remplissage rue de la rivière	4	

VB Process, une société de la marque Territoire+
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**
06 88 04 08 85
thibaud.debonn@territoire-plus.fr
www.territoire-plus.fr