



Plan local d'urbanisme

Commune de Bilwisheim

Règlement écrit

Dossier d'arrêt

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du :

Le Président, Claude STURNI :



SOMMAIRE

SOMMAIRE..... 2

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 4

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT4

CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....4

CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5

TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 6

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME 6

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 1 (FACADES REMARQUABLES) :6

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 2 (BATIMENTS REMARQUABLES) :6

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 3 (MURS DE CLOTURE, PORTES ET PORCHES) :6

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 4 (ARBRES REMARQUABLES) :6

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME7

L.151-23 – PROTECTION DE TYPE A (RIPISYLVES) :7

CHAPITRE 3 - 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'URBANISME7

CHAPITRE 4 - LEXIQUE7

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 8

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE U 9

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 10

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 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB21

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

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 25

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....32

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE34

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE35

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 37

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....39

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP41

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 42

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 42

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....42



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	43
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	44
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	47
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	57
ANNEXE 1 - LEXIQUE	64
ANNEXE 2 - NUANCIER.....	72



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 Bilwisheim.

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 :

- Annexe 1 : Le lexique
- Annexe 2 : Le nuancier de couleurs

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 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 1 (FACADES REMARQUABLES) :

- La destruction du bâtiment est interdite sauf cas précisé ci-après.
- Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général de sa ou ses façades visibles depuis l'espace public, soit préservé.
- En cas de destruction par un sinistre ou en cas de vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général de sa ou ses façades visibles depuis l'espace public, est autorisée.

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 2 (BATIMENTS REMARQUABLES) :

- Les bâtiments peuvent être démolis, mais en cas de reconstruction, celle-ci doit être soit à l'identique, soit s'inscrire dans la volumétrie initiale, en respectant les implantations dominantes des bâtiments préexistants. Des adaptations peuvent être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la morphologie initiale des bâtiments et garantissent l'intégration paysagère du projet dans le cadre bâti environnant.

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 3 (MURS DE CLOTURE, PORTES ET PORCHES) :

- La destruction des porches sur rue est interdite, sauf en cas de reconstruction à l'identique, avec déplacement possible à condition que le porche reste sur rue.
- La destruction des murs de clôture sur rue est interdite. Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect devra être préservé.
- En cas de destruction par un sinistre ou en cas de vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général de l'élément, est autorisée.

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 4 (ARBRES REMARQUABLES) :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe et l'arrachage d'un arbre remarquable sont interdits.
- Les coupes sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux.
- Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres présentent un danger notamment pour la circulation automobile.
- Dans le cadre d'un parc arboré, la coupe et l'arrachage d'arbres sont également autorisés à condition de contribuer à la mise en valeur du site.



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L.151-23 - PROTECTION DE TYPE A (RIPISYLVES) :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichage d'arbres appartenant à une ripisylve et à des ensembles arborés sont interdits.
- Les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :
 - s'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et /ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux,
 - s'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels,
 - 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. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
 - 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.

CHAPITRE 3 - 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 4 - 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. Elle comprend :

UB : zone correspondant aux espaces bâtis globalement récents à vocation principale d'habitat. Elle comprend un secteur UBa en assainissement autonome, ainsi qu'un secteur UBb plus sensible du point de vue paysager.

UE : zone accueillant ou destiné à accueillir des équipements publics.

UP : zone correspondant à un parc public implanté sur un sol pollué.

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



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE U

La zone urbaine est concernée par la trame graphique relative aux **zones inondables par coulée de boue**. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions réglementaires détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones ».



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 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 :

Pour les secteurs de zone UA non mentionnés dans le tableau ci-dessous, les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions sont celles inscrites dans la colonne UA ou le cas échéant dans les dispositions spécifiques aux secteurs, mentionnées aux articles : 1.1. UA et 1.2.UA

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UA	UA	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de service (accueil clientèle)			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
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			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			



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 garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
4. 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.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
6. 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.
7. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

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 à destination d'exploitation agricole, à condition d'être liées à une exploitation existante dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation et ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
 - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
4. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
5. 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.
6. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 10 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés aux résidences de service ou résidences médicosociales.



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

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction principale doit être édifée avec pignon sur rue, à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
2. Un léger retrait peut être autorisé pour tenir compte de la configuration du terrain et à condition qu'il ne nuise pas à l'harmonie des alignements architecturaux existants dans la rue.

Règles alternatives :

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - A l'adaptation, la réfection ou les extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus.
 - 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 d'une emprise au sol inférieure à 40m² et d'une hauteur inférieure à 4m.
 - 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.
 - Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en façade ou en toiture sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation.

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifée :
 - Soit sur limites séparatives.
 - Soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,40 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, 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.
 - Soit 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 2 mètres.

Règles alternatives :

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :



- Au sein d'une même unité foncière, lorsqu'un bâtiment principal est implanté sur limite séparative avec un léger retrait de façade, tout nouveau bâtiment implanté sur ladite limite séparative doit l'être également. Ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,40 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre.
- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées au paragraphe 1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en façade ou en toiture sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation.

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

Non réglementé.

Article 2.4. UA - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

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, balustrades, 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.

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 11 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
 - 7 mètres à l'égout principal de toiture,
2. Au sein de la trame graphique « *entrée du vieux village* », la hauteur maximale des constructions et installations situées en première ligne par rapport à la rue Principale est fixée à :
 - 8 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
 - 4 mètres à l'égout principal de toiture.

Règles alternatives :

3. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux adaptations et réfections 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 du bâtiment existant.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en façade ou en toiture sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles de hauteur.

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 :

Dispositions générales :

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
- 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 4 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 de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments 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, toiture-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 du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

2. Couvertures

Dispositions générales :

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite, de couleur rouge nuancé, rouge vieilli à brun.

Règles alternatives :

Cette disposition ne s'applique pas :



- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 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). Les dispositifs de production d'énergies renouvelables ne devront pas présenter de saillie par rapport au plan de la toiture du bâtiment.
- 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 et respecter le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

4. Orientations :

- Une orientation spécifique de la construction pourra être imposée afin de respecter l'organisation ou l'ordonnancement du bâti traditionnel voisin. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5. Clôtures :

Dispositions générales :

- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

En limite d'emprise publique :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens ou de construction de porches nouveaux dont l'aspect et la hauteur s'harmoniseront avec celui des porches traditionnels existants dans la zone.
- La destruction des porches sur rue est interdite, sauf en cas de reconstruction à l'identique, avec déplacement possible à condition que le porche reste sur rue.
- Les clôtures seront constituées :
 - Soit d'un mur plein.
 - Soit d'une palissade en structure verticale ajourée montée ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre. Elle pourra être doublée d'une haie vive d'essence locale.
 - Soit d'un grillage monté ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre. Elle pourra être doublées d'une haie vive d'essence locale.
- Le long du domaine public, les clôtures devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,5 mètres sauf pour les haies dont la hauteur ne pourra excéder 3 mètres, ainsi que pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

6. Local poubelle :

- Pour toute construction neuve comportant plus de 4 logements et située en 1er front, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.



- Cet emplacement pour la collecte des ordures ménagères au contact direct du domaine public devra être clôturé par un dispositif opaque.

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

Article 2.9. 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 (maisons en taupinière...). 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 superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être plantée en pleine terre.
- Pour les constructions nouvelles, hors réhabilitation de l'existant, entraînant la création de logements, il est exigé qu'une part de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales (les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface) et ce dans les proportions suivantes :
 - de 3 à 5 logements : 20%
 - plus de 5 logements : 30%
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

STATIONNEMENT

Article 2.10. UA - Gabarit des places de stationnement

- 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.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2. 11. UA - Dispositions générales :

- 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.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.



Article 2.12. UA – Dispositions quantitatives

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

1. Véhicules motorisés :

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2,5 places par logement créé**.
- Au moins 50% de ces places devront être aménagées 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...).

Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entraînant la création de nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

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 stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

2. Vélos :

- Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de plus de 4 logements, il est exigé la création d'un emplacement vélo par logement et à compter du premier logement.



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. Les caractéristiques des accès doivent :
 - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
 - Etre proportionnés à la taille et au besoin des constructions projetées.

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.
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 de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3 UA - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

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 principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. UA - Electricité

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

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 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
Zones		UB	UB	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de service (accueil clientèle)			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
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			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			



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 garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
4. 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.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. 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 constructions destinées à l'exploitation forestière.

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 nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole, à condition d'être liées à une exploitation existante dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation et ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
 - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
4. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
5. 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.
6. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.



MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 10 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés aux résidences de service ou résidences médicosociales.



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 et emprises publiques :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'axe des routes départementales, à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD30 pour les habitations et 20 mètres de l'axe de la RD30 pour les autres destinations de constructions,
- 15 mètres de l'axe de la RD758.

Règles alternatives :

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - A l'adaptation, la réfection ou les extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
 - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.
 - Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en façade ou en toiture sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation.

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
 - soit sur limite séparative,
 - soit 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.
2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées au paragraphe 1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.



- Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en façade ou en toiture sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation.

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, balustrades, 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.

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 11 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
- 5 mètres à l'égout principal de toiture,
- 5 mètres au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations et réfections 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 du bâtiment existant.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en façade ou en toiture sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles de hauteur.



QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. UB – 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. UB - Aspect extérieur des constructions

Dans les secteurs UB et UBa :

1. Toitures et couvertures :

Dispositions générales :

Les couvertures des toitures en pente auront un aspect tuile.

Règles alternatives :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 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). Les dispositifs de production d'énergies renouvelables ne devront pas présenter de saillie par rapport au plan de la toiture du bâtiment.

2. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et respecter le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

3. Clôtures :

Dispositions générales :

- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

En limite d'emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,3m, non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure.
- Les clôtures seront constituées soit d'une palissade en structure verticale ajourée montée ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie vive d'essence locale.

En limite séparative :



- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,5 mètres sauf pour les haies dont la hauteur ne pourra excéder 3 mètres, ainsi que pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

4. Local poubelle :

- Pour toute construction neuve comportant plus de 4 logements et située en 1er front, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.
- Cet emplacement pour la collecte des ordures ménagères au contact direct du domaine public devra être clôturé par un dispositif opaque.

Dans le secteur UBb :

1. Toitures :

Dispositions générales :

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
- 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 4 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 de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments 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, toiture-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 du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

2. Couvertures

Dispositions générales :

Les couvertures des toitures en pente auront un aspect tuile.

Règles alternatives :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 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). Les dispositifs de production d'énergies renouvelables ne devront pas présenter de saillie par rapport au plan de la toiture du bâtiment.

3. Façades :



- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et respecter le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

4. Clôtures :

Dispositions générales :

- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

En limite d'emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,3m, non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure.
- Les clôtures seront constituées d'une palissade en structure verticale ajourée montée ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre. Elle pourra être doublée d'une haie vive d'essence locale.

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,5 mètres sauf pour les haies dont la hauteur ne pourra excéder 3 mètres, ainsi que pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publiques.

5. Local poubelle :

- Pour toute construction neuve comportant plus de 4 logements et située en 1er front, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.
- Cet emplacement pour la collecte des ordures ménagères au contact direct du domaine public devra être clôturé par un dispositif opaque.

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 (maisons en taupinière...). 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 superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être plantée en pleine terre.
- Pour les constructions nouvelles, hors réhabilitation de l'existant, entraînant la création de logements, il est exigé qu'une part de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales (les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface) et ce dans les proportions suivantes :
 - de 3 à 5 logements : 20%
 - plus de 5 logements : 30%



- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

STATIONNEMENT

Article 2.9. UB - Gabarit des places de stationnement

- 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.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2.10. UB - Dispositions générales :

- 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.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Article 2.11. UB – Dispositions quantitatives

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

1. Véhicules motorisés :

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2,5 places par logement créé**.
- Au moins 50% de ces places devront être aménagées 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...).

Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entraînant la création de nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

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 stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.



2. Vélos :

- Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de plus de 4 logements, il est exigé la création d'un emplacement vélo par logement et à compter du premier logement.



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. Les caractéristiques des accès doivent :
 - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
 - Etre proportionnés à la taille et au besoin des constructions projetées.

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. 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 de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3.UB - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

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.



Règle alternative :

- Dans le secteur UBa, en l'absence de réseau public, 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 principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. UB - Electricité

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

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 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
Zones		UE	UE	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	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 destinées aux exploitations agricoles et forestières, 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. 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.
7. 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.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

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

Non réglementé.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

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

Non réglementé



STATIONNEMENT

Article 2.8. UE - Gabarit des places de stationnement :

- 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.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnement vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).



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.

Article 3.2. UE - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
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

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

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 principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. UE - Electricité

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

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 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP



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. UP – 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 à l'exception de celles visées à l'article 1.2. UP 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. UP – 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 aménagements destinés à mettre en valeur le parc, à condition qu'ils soient compatibles avec l'existence d'un sous-sol pollué.
2. Les aires de stationnement, à condition qu'elles soient compatibles avec l'existence d'un sous-sol pollué.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, ou à la dépollution du site.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé



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 :

Les zones 2AU :

2AU : zone destinée à l'extension à plus long terme des zones urbaines et à vocation mixte : habitat, équipements, services ou activités compatibles avec un quartier résidentiel. Ces zones sont non constructibles en l'état et leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

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



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU



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 2AU – Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2.2AU ci-dessous.

Article 1.2. 2AU - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

1. Les constructions, installations ou travaux destinés à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou à la protection contre les risques, à condition qu'elles ne remettent pas en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.
2. Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Non réglementé

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé



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.

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 réglementaire opposable. Il permet de connaître 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 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 et installations 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 des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
5. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, 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.



Dans le 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.

Dans le secteur Aa :

10. 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 4 mètres hors tout.
11. Les cribs, serres, houblonnières et stations de pompes 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 :

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, 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 l'axe de routes départementales,
- 5 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 et fossés :

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.
- 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 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux limites séparatives 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.
- 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 : 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, balustrades, 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.

Dans le secteur Ac :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - 11 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
 - 5 mètres à l'égout principal de toiture,
- Pour les autres constructions et installations autorisées : 12 mètres hors tout.

Dans le secteur Aa :

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

- Abris pour animaux : 4 mètres hors tout.

Règle alternative :

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

- Aux adaptations et réfections 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 du bâtiment existant.
- Aux ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc.



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 bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale.

Dans le secteur Ac :

Pour les constructions à destination d'habitation (logement de fonction) :

1. Toitures et couvertures :

Dispositions générales :

Les couvertures des toitures en pente auront un aspect tuile.

Règles alternatives :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 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). Les dispositifs de production d'énergies renouvelables ne devront pas présenter de saillie par rapport au plan de la toiture du bâtiment.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures.

2. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et respecter le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

Pour les autres destinations de constructions :

1. 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...).
- Les matériaux réfléchissants, hors dispositifs de production d'énergie, sont interdits.

2. Façades :

- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
- Le nombre de couleurs de façades devra être limité.
- Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites.

3. Orientations :



Les bâtiments devront s'intégrer à la pente, et leur orientation devra permettre de limiter au maximum leur impact visuel.

4. Clôtures :

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres sauf pour les haies dont la hauteur maximale ne pourra excéder 3 mètres.
- En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives. Les mailles larges sont à privilégier.

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

Article 2.7. A - Espaces libres et plantations

1. Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos...) devront prévoir un accompagnement végétal à base d'essences locales de manière à faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.
2. 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...).
3. 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.
4. 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 mètres² (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, 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. Elles devront, le cas échéant, tenir compte des besoins du personnel.



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.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

Article 3.2. A - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
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. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Article 3.4. A - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.

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 principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. A - Electricité

Lorsque ces réseaux sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.



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. »

La zone N correspond aux espaces naturels ou soumis à des risques naturels. Sa constructibilité est très limitée.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître 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 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 et installations 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 des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,
5. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, 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 tels que 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 4 mètres hors tout.



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 :

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, 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 l'axe de routes départementales,
- 5 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 et fossés :

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.
- 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 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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.
- 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

Non règlementé.

Article 2.5. N - 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, balustrades, 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.

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

- Abris pour animaux : 4 mètres hors tout.

Règle alternative :

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

- Aux adaptations et réfections 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.

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. Les façades :

- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

2. Les clôtures :

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres sauf pour les haies dont la hauteur maximale ne pourra excéder 3 mètres.
- En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives.



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

Article 2.7. N - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

STATIONNEMENT

Article 2.8. N - Gabarit des places de stationnement :

Non réglementé.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. N - Accès

Non règlementé.

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. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Article 3.4. N - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.

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 principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.



Article 3.5. N - Electricité

Lorsque ces réseaux sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Aggravation de la non-conformité

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

-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 du bâtiment existant (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'un bâtiment :

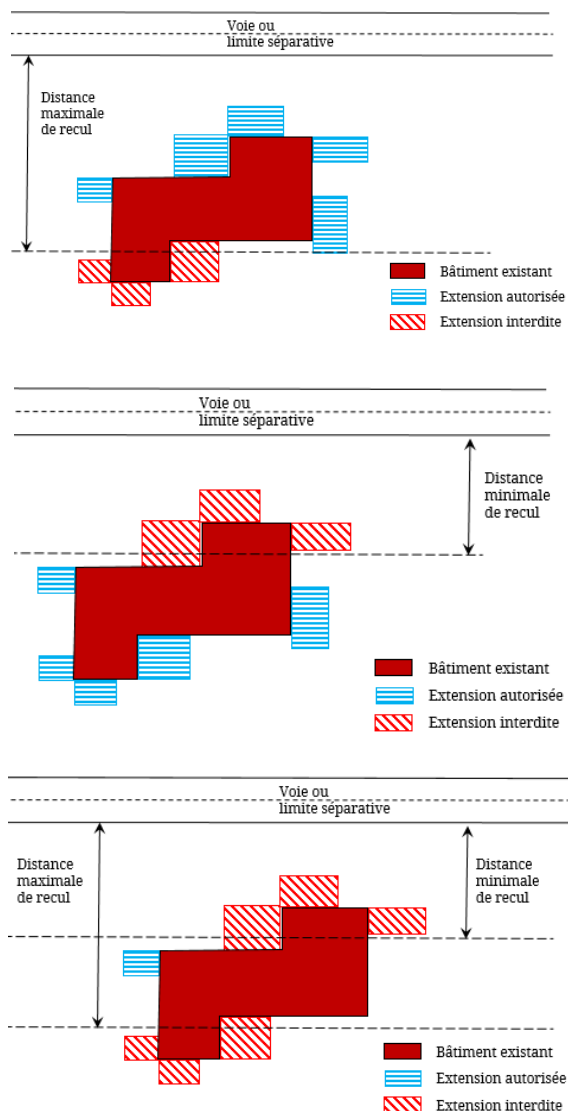
-par rapport à la limite séparative :

- Toute extension située au sein de la distance minimale de recul lorsqu'un recul minimal est imposé.
- Toute extension située au-delà de la distance maximale de recul lorsqu'un recul maximal est imposé.
- Toute extension située en dehors de la bande d'implantation lorsqu'un recul maximal et minimal sont imposés.

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

-en cas de surélévation d'un bâtiment existant :

- Toute surélévation du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) à l'intérieur des marges de recul imposées.



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.

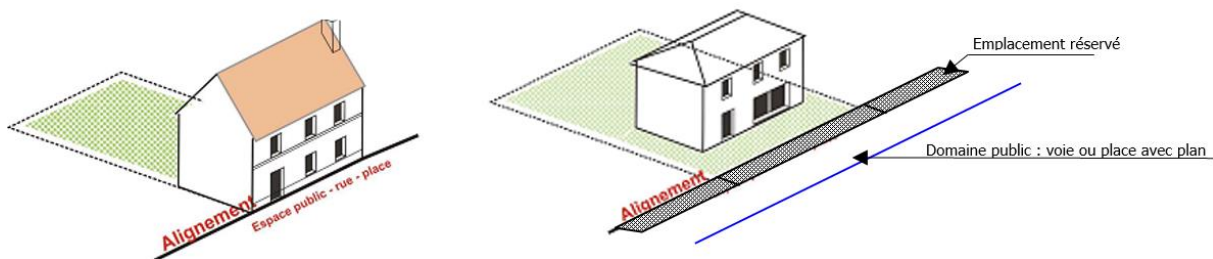
Sont considérées comme des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, des voies publiques ou privées y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings... La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins ruraux et chemins 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.

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.

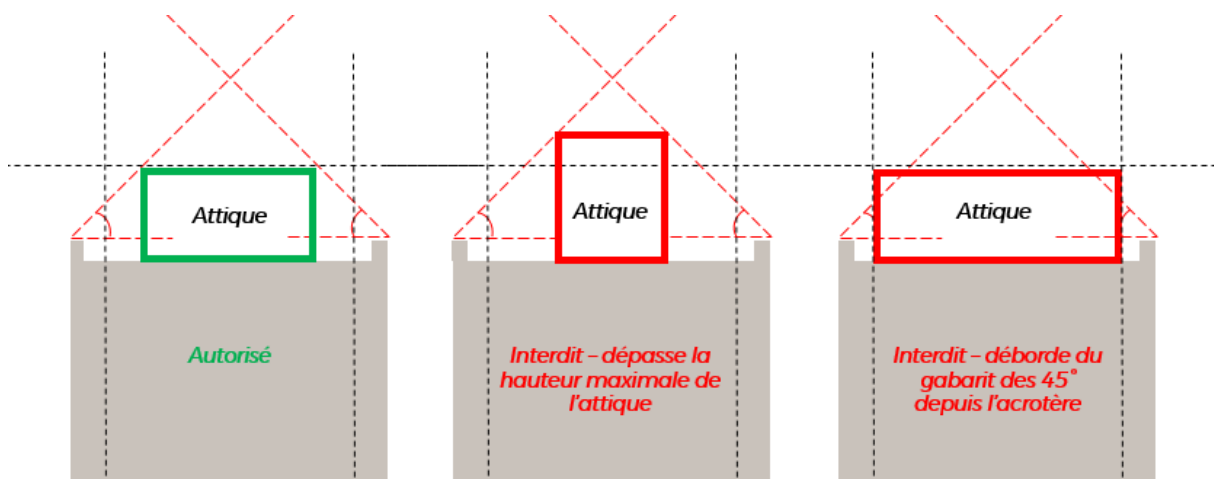
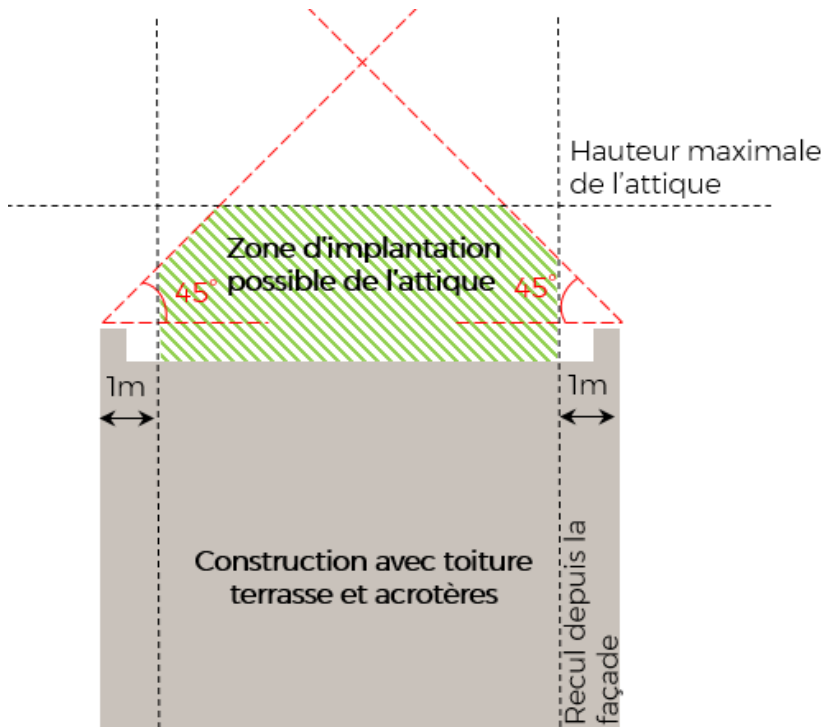
Les granges et dépendances constituant un corps de ferme et les bâtiments à usage agricole ne peuvent être qualifiées d'annexes.



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 et s'élevant vers l'intérieur de la construction avec une pente uniforme de 45°.



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.



Bâtiment principal ou construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important 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.

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'un bâtiment 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-destinations au nombre de 20. Des règles différenciées peuvent être établies entre elles.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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 20 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.

Extension

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

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment 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 « limité », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

Extensions d'une exploitation agricole existante

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

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.

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment 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.



Seconde ligne

Un bâtiment est considéré comme situé en seconde ligne lorsqu'il 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.

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 - NUANCIER

Les couleurs du nuancier ci-dessous sont indicatives et peuvent être remplacées par des couleurs équivalentes issues d'autres nuanciers.

Nuancier pour les façades et les crépis

La façade représente généralement la surface colorée la plus importante. Les couleurs données dans la plupart des tonalités permettent aux maisons d'être en harmonie avec les futurs aménagements paysagers et avec les autres teintes.

MC083 Cristal de roche	MC115 Rose pastel	MC083 Orange beige	MC088 Pierre de cassis	MC095 Blanc satin
MC105 Bleu de Bruges	MC239 Ponce claire	MC085 Crème ocrée	MC082 Pierre du Gard	MC131 Blanc liégeois
MC075 Gris transparent	MC119 Blanc mauve	MC062 Beige chaud	MC065 Sable de Loire	MC073 Jaune pastel
MC132 Bleu alsacien	MC040 Vieux rose	MC104 Blanc calcaire	MC055 Jaune sable	MC006 Tuffeau clair
MC270 Gris perle	MC037 Brique de spa	MC067 Ocre orangé	MC130 Ocre jaune	MC113 Jaune parchemin
MC035 Gris Artois	MC096 Beige saumon	MC046 Abricot	MC068 Jaune doré	MC016 Calcaire de Gobertange
MC191 Petit gris	MC107 Blanc rosé	MC001 Beige	MC041 Brique jaune	MC089 Quartzite
MC 165 Ivoire	MC004 Pierre de Paris	MC205 Jaune de Bourgogne	MC190 Grès de Fontainebleau	MC060 Vieux Jaune
MC059 Crème verte	MC047 Jaune pâle	MC066 Vert reflet	MC129 Jaune lumière	MC072 Vert de Hyères
MC051 Ocre chamois	MC103 Vert de Jade			



Eléments ponctuels et accessoires (clôtures, garde-corps, huisseries, etc...)

Les pavillons contemporains utilisent peu de couleurs peintes sur les menuiseries ou les ferronneries du fait de l'utilisation fréquente du PVC. La couleur blanche est admise pour l'ensemble des éléments ponctuels et accessoires quel que soit le matériau utilisé.

De même, la teinte d'éléments ponctuels, rappelant l'aspect bois est également autorisée. Dans ce cas, il est recommandé de mettre en valeur ces éléments en choisissant une teinte de façade claire (blanc cassé, gris clair, couleur sable...).

Les teintes sélectionnées ci-dessous contiennent des couleurs plus soutenues et sont essentiellement destinées aux éléments en aluminium laqué, matériau qui permet l'utilisation de couleurs sombres et, dans une certaine limite, soutenues.

MC170 Marbre blanc	MC156 Vert décor	MC250 Rouge basque	MC159 Marron glacé	MC211 Bleu de Blankenberge
MC169 Rouge laque	MC256 Gris opale	MC264 Gris anthracite	MC172 Gris minéral	MC255 Blanc Albatros
MC259 Ardoise de Fumay	MC296 Bleu d'Amsterdam	MC220 Gris métal	MC233 Bleu profond	MC148 Brun ferreux
MC293 Brun Rembrandt	MC187 Vert nantais	MC186 Vert boisé	MC150 Champagne	MC185 Porcelaine
MC147 Vert carrosse				