



Plan local d'urbanisme

Commune de Bernolsheim

Règlement écrit

Dossier d'arrêt

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

Le Président, Claude STURNI :





SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	5
CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	5
CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	7
CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	7
PROTECTION DE TYPE A (ESPACE A PROTEGER) :	7
PROTECTION DE TYPE B (ESPACE A REPLANTER) :	7
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DE LA BANDE RECUIL IDENTIFIEE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	7
BANDE DE RECUIL INCONSTRUCTIBLE (RUE DES VIGNES ET RUE DE LA CHAPELLE) :	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'URBANISME	8
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « ZONES INONDABLES PAR COULEES DE BOUE » SUR LE PLAN DE ZONAGE	8
CHAPITRE 5 - LEXIQUE.....	9
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE U	11
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	12
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	13
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	15
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	21
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	23
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	24
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	26
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	31
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	33
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	34
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	36
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	38
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	40
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	41
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	43
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	47
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	49
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	50
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	51



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	53
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	57
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	59
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	60
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	60
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	60
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	62
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	63
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	65
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	69
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	72
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	73
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	74
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	77
ANNEXE 1 - LEXIQUE	79



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 Bernolsheim.

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

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

Le règlement écrit est composé de 6 chapitres :

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

A ces chapitres se rajoutent des annexes :

- Annexe1 : Le lexique

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

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

- Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R111-1 du code de l'urbanisme qui restent applicables.
- Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. (cf plans et liste des SUP en annexe)
- Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre classées par arrêté préfectoral du 19 Août 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. (cf plans et note en annexe)



CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1. Les zones urbaines – « zones U »

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

2. Les zones à urbaniser – zones AU

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

3. Les zones agricoles – zones A

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

4. Les zones naturelles et forestières – zones N

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



TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les éléments ci-dessous, identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

PROTECTION DE TYPE A (ESPACE A PROTEGER) :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant à l'espace à protéger est interdit.
- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres présentent un danger pour la circulation automobile. Dans ce cas, les arbres et arbustes supprimés doivent être remplacés en nombre et en surface équivalente, par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, adaptée au milieu concerné.

PROTECTION DE TYPE B (ESPACE A REPLANTER) :

- Au sein de l'espace à replanter, il convient de replanter des éléments végétaux issus d'essences locales, adaptées au milieu concerné.
- Les pousses spontanées d'arbres et d'arbustes peuvent faire office de plantation à condition qu'elles soient entretenues.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DE LA BANDE REcul IDENTIFIEE AUX DOCUMENT GRAPHIQUES

BANDE DE REcul INCONSTRUCTIBLE (RUE DES VIGNES ET RUE DE LA CHAPELLE) :

- Toute construction doit être édifiée avec un recul minimal de 6 mètres par rapport au fossé parallèle aux rues des Vignes et de la Chapelle.

La bande de recul de 6 mètres est reportée aux documents graphiques du PLU



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 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « ZONES INONDABLES PAR COULEES DE BOUE » SUR LE PLAN DE ZONAGE

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées au titre 2. ci-dessous :

- La création de remblais ou de déblais.
- La création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de locaux en vue du stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau.
- Les accès et rampes d'accès aux constructions à dénivelé négatif.
- Les nouveaux établissements sensibles, à savoir les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux).
- Toute extension des constructions existantes, à condition que dalle du rez-de-chaussée de l'extension se situe au moins 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les travaux et installations destinés à réduire le risque d'inondation sous réserve :
 - Qu'il s'agisse d'un ouvrage d'intérêt collectif et de service public.
 - D'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet.
 - De la mise en œuvre des mesures compensatoires si nécessaires qui en assurera la mise en place et la gestion.
- Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans les différents secteurs.
- Les places de stationnement, à condition d'être implantées au-dessus du niveau fini de la chaussée,



- Les clôtures, à condition qu'elles soient constituées de grillage à large maille.
- Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie, téléphonique et de communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux inondations et coulées d'eaux boueuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux.
- L'aménagement et la transformation des constructions existantes, sans changement de destination et sans création d'emprise au sol supplémentaire, ainsi que les travaux d'entretien (traitement de façade, réfection des toitures...) ou confortatifs ou de gestion des biens et activités existants à condition de ne pas augmenter le risque.

CHAPITRE 5 - LEXIQUE

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



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines présentées au titre III sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

UA : zone correspondant aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat. Elle comprend :

UB : zone correspondant aux espaces bâtis globalement récents à vocation principale d'habitat.

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

UX : zone correspondant aux espaces dédiés principalement aux activités économiques. La zone UX comprend :

- un secteur UXa dédié préférentiellement à l'industrie.
- un secteur UXb dédié aux activités mixtes autorisant notamment le commerce.
- un secteur UXc dédié notamment aux activités de service.

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 :

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			
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. Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés à un public spécifique tels que les résidences de service, résidences médicosociales, etc.



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 règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
 - Soit à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait de cet alignement sans que ce retrait ne puisse excéder 3 mètres.

Règles alternatives :

2. 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, aux parcelles en drapeau 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. Un recul pourra cependant être imposé aux garages à implanter le long des voies pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux et services 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.

Cas des cours d'eau :

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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 édifiée :
 - Soit sur limites séparatives.
 - Soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 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 1,9 mètres.



Règles alternatives :

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 constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout n'excédant pas 4m et d'une emprise au sol n'excédant pas 40m².
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux et services publics tels que postes de transformation électrique.

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

Non règlementé.

Article 2.4. UA - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. UA - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

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

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, 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,
 - 7 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 constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
 - Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.



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 à destination d'habitation 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,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 25°.
- 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.
- Aux constructions situées en seconde ligne.

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 toitures des constructions principales à usage d'habitation 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 dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux vérandas, pergolas...



- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.
- Aux constructions à destination d'exploitation agricole.
- Aux constructions situées en seconde ligne.

3. Façades :

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

4. 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 supérieure à 0,5 mètre, 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 1,75 mètre sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publiques, ainsi qu'en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens ou de construction de porches nouveaux dont l'aspect s'harmonisera avec celui des porches traditionnels existants dans la zone.
- Les clôtures seront constituées :
 - Soit d'un mur plein.
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive.
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie verticale dont le rapport entre plein et vide devra être compris entre 30% et 70% de plein.

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publiques.

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

Article 2.8. UA - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le



paysage (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 :

- Pour toute opération 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 5 à 8 logements créés : 20%
 - plus de 8 logements créés : 30%

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

STATIONNEMENT

Article 2.9. 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 2.10. 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 2.11. 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...).
- Pour les opérations générant la création de plus de 3 logements, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place (place en enfilade).

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 mutualisation des aires de stationnement existantes 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.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres s'il dessert plus de 3 logements.

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 6 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.

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			
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 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.
3. 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.
4. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
5. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

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. Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés à un public spécifique tels que les résidences de service, résidences médicosociales, etc.



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.

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 carports. Un recul pourra cependant être imposé le long des voies pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux et services 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.

Cas des cours d'eau :

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, tout point d'une construction doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 4 mètres de hauteur à la verticale du terrain naturel, sur limite séparative, et s'élevant vers l'intérieur du terrain avec une pente uniforme de 45°.
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 2m des limites séparatives.

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

Non réglementé.



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,
- 7 mètres à l'égout principal de toiture,
- 7 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 constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

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

1. Toitures et couvertures :

Non règlementé.



2. Façades :

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

3. Clôtures :

Dispositions générales :

- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 0,5 mètre, 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 1,6m, non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi qu'en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens.
- Les clôtures seront constituées :
 - Soit de haies vives éventuellement accompagnées d'un grillage,
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie verticale dont le rapport entre plein et vide devra être compris entre 30% et 70% de plein.
 - Soit de grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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 :

- Pour toute opération 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 5 à 8 logements créés : 30%
 - plus de 8 logements créés : 40%



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...).
- Pour les opérations générant la création de plus de 3 logements, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place (place en enfilade).

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 mutualisation des aires de stationnement existantes 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.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres s'il dessert plus de 3 logements.

Article 3.2. UB - Voirie

5. 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.
6. 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.
7. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
8. 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.

Article 3.4. UB - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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



- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

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

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction 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

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de routes départementales.

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.
3. La création de tout nouvel accès sur la route départementale peut être interdite.

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.

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 UX



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.UX - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

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

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

Dans toute la zone :

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 sauf dans les aires d'accueil des gens du voyage
3. 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 ou dans les aires d'accueil des gens du voyage
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
5. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement, de cinéma, de centre de congrès et d'exposition.
6. Les constructions à destination d'habitat autres que celle mentionnées à l'article 1.2 UX.

Dispositions spécifiques au secteur UXa :

7. Les constructions à destination de restauration, d'artisanat et de commerce de détail autres que celle mentionnées à l'article 1.2 UXa.
8. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs.

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

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

Dans toute la zone :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
2. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par entreprise et aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'il soit indispensable à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
 - Qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
 - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité.
 - Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent.
 - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 120 mètres², extensions et annexes comprise.
 - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.

Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.

3. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles soient compatibles avec les activités voisines présentes dans la zone.
4. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
5. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

Dispositions spécifiques au secteur UXa :



6. Les constructions à destination de restauration, d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans le secteur.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
2. Toute construction doit respecter un retrait minimal de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Dispositions spécifiques au secteur UXb :

- Hors agglomération, toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de routes départementales.

Cas des cours d'eau :

3. Un recul d'au moins 10 mètres doit être respecté par rapport aux berges de la Zorn, à l'exception des constructions et installations nécessaires à leur entretien ou à leur exploitation et de la reconstruction de bâtiments à l'identique dans les volumes existants, en cas de sinistre.
4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux et services publics tels que postes de transformation électrique.
 - Aux abris fixes ou mobiles ainsi qu'aux dépôts de matériaux, qui doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
 - Aux aires de stockage extérieur qui doivent être installées au-delà de la ligne d'implantation des constructions situées en première ligne.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Dispositions spécifiques aux secteurs UXa et UXc :



- A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Une distance supérieure à 3 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

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

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport 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 et services publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux pylônes, qui devront être implantés de telle manière que :
 - soit leur axe vertical présente une intersection avec la limite séparative de parcelles
 - soit la partie externe des massifs de fondation tangente la limite séparative de parcelles
 - soit la partie externe des massifs présente un recul par rapport aux limites séparatives de parcelles.

Article 2.3. UX - 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 tout point nécessaire. Une distance minimale peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 2.4. UX - Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Article 2.5. UX - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au niveau zéro de référence.

Le niveau zéro de référence de chacune des constructions et installations est le niveau fini de la rue au droit de leur accès carrossable. En cas d'accès multiples, la référence est celle de l'accès le plus bas.

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.

Dispositions spécifiques au secteur UXa :

- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 20 mètres hors tout.
- La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation et ses annexes, ne peut excéder 8 mètres hors tout pour les constructions situées en dehors du bâtiment d'activités.

Dispositions spécifiques au secteur UXb et UXc :



- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres hors tout.
- La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation et ses annexes, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder 8 mètres hors tout pour les constructions situées en dehors du bâtiment d'activités.

Règles alternatives :

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

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. UX - 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.

Les armoires techniques et les éléments techniques en toiture (dispositifs de climatisation, pompe à chaleur...) devront être "habillées" de manière à ce qu'elles constituent des éléments architecturaux à part entière.

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

1. Les façades :

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

2. Clôtures sur rue :

Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures le long de toute limite doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2 mètres, quelle qu'en soit leur nature.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

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

Article 2.7. UX - Espaces libres et plantations



1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées. Celles non accessibles aux véhicules doivent être traitées en surfaces non imperméabilisées.
2. En outre dans le cas de constructions nouvelles, 20 % au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traitée en aménagements paysagers, tels que gazon, plantation et espaces réservés aux piétons.
3. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.
4. Les marges d'isolement (espaces non bâtis) des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.
5. Les espaces verts hors voirie devront comporter des arbres de haute tige d'essences locales.
6. Les aires de stockage doivent être dissimulées derrière une palissade ou une haie végétale composée de plusieurs essences endogènes.
7. Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 8 places de stationnement.

STATIONNEMENT

Article 2.8. UX - Gabarit des places de stationnement :

- 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.
- 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).

Article 2.9. UX - Dispositions générales :

- 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 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 2.10. UX - Dispositions quantitatives

1. 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 et des visiteurs, ainsi qu'aux besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. - UX - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, (sauf chemins d'exploitation et ruraux) soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large.
2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
4. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
5. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des endroits où la visibilité est mauvaise.
6. L'accès aux constructions à partir de voies classées dans la voirie départementale ou nationale doit se faire en des points spécialement aménagés. L'accès direct des riverains à ces voies peut être interdit.
7. Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique, sauf si leur importance justifie des entrées ou sorties supplémentaires.

Article 3.2. UX - Voirie

1. Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et appropriées à l'importance et à la destination de la construction.
2. Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux poids lourds et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
4. Un cercle d'au moins 18 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordure de trottoirs.
5. Les voies nouvelles doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. UX - Eau potable

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

Article 3.4. UX - Assainissement

1. Eaux usées :



- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.
- 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 :

- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voir espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains...
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :
 - l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé...,
 - l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées,
 - le stockage et le tamponnage dans les citernes,
 - le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
 - le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.
- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à l'installation d'un ou de plusieurs puits.
- 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. UX – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains sur le domaine public, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

La conception et l'implantation des réseaux doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.



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 1AU :

1AU : zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée à l'extension des zones urbaines et à vocation mixte : habitat, équipements, services ou activités compatibles avec un quartier résidentiel.

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 A LA ZONE 1AU



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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		1AU	1AU	1AU
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 1AU - 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 ou forestières,



2. Les constructions à vocation de commerce de gros, d'industrie, d'entrepôt, les centres de congrès ou d'exposition, les cinémas,
3. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
4. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs,
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

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

Conditions d'aménagement :

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

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

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

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. Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés à un public spécifique tels que les résidences de service, résidences médicosociales, etc.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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.

Règles alternatives :

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux carports. Un recul pourra cependant être imposé le long des voies pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux et services 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.

Cas des cours d'eau :

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, tout point d'une construction doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 4 mètres de hauteur à la verticale du terrain naturel, sur limite séparative, et s'élevant vers l'intérieur du terrain avec une pente uniforme de 45°.
2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

Article 2.2. 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2.3. 1AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.



Article 2.4. 1AU - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

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

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, 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,
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

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

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. 1AU - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

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. Toitures et couvertures :

Non réglementé

2. Façades :

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

3. Clôtures :

Dispositions générales :

- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 0,5 mètre, 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 1,6m, non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi qu'en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens.
- Les clôtures seront constituées :
 - Soit de haies vives éventuellement accompagnées d'un grillage,
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie verticale dont le rapport entre plein et vide devra être compris entre 30% et 70% de plein.
 - Soit de grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Article 2.7. 1AU - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :

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

- Pour toute opération 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 5 à 8 logements créés : 30%
 - plus de 8 logements créés : 40%

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

STATIONNEMENT

Article 2.8. 1AU - 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. 9. 1AU - 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 2.10. 1AU – 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...).
- Pour les opérations générant la création de plus de 3 logements, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place (place en enfilade).

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 mutualisation des aires de stationnement existantes 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. 1AU - Accès

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

Article 3.2. 1AU - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la topographie des lieux.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 6 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 - 1AU - Eau potable

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

Article 3.4. 1AU - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.



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. 1AU - 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. 1AU - 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 2 - 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.



Dispositions spécifiques au secteur Ac :

8. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
9. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions spécifiques au 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.
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 édifée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

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

Cas des cours d'eau et fossés :

Toute construction ou installation doit être édifée 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 et services 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 4 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 et services 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.

Dispositions spécifiques au 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,
 - 7 mètres à l'égout principal de toiture,
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère.
- Pour les autres constructions et installations autorisées : 11 mètres hors tout.

Dispositions spécifiques au secteur Aa :

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

- Abris pour animaux : 5 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 ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc.
- Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.



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.

Dispositions spécifiques au secteur Ac :

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.
- Les bardages d'aspect bois naturel seront privilégiés.

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.
- 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 permanent 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 nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m² par unité foncière.
9. Les serres nécessaires aux activités d'une exploitation agricole.
10. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10m².



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 édictée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

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

Cas des cours d'eau et fossés :

Toute construction ou installation doit être édictée 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 et services 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 4 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 et services 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

L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pâture est limitée à 40 m² par unité foncière.

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 est fixée à 5 mètres.

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.
- 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 réglementé.

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 :

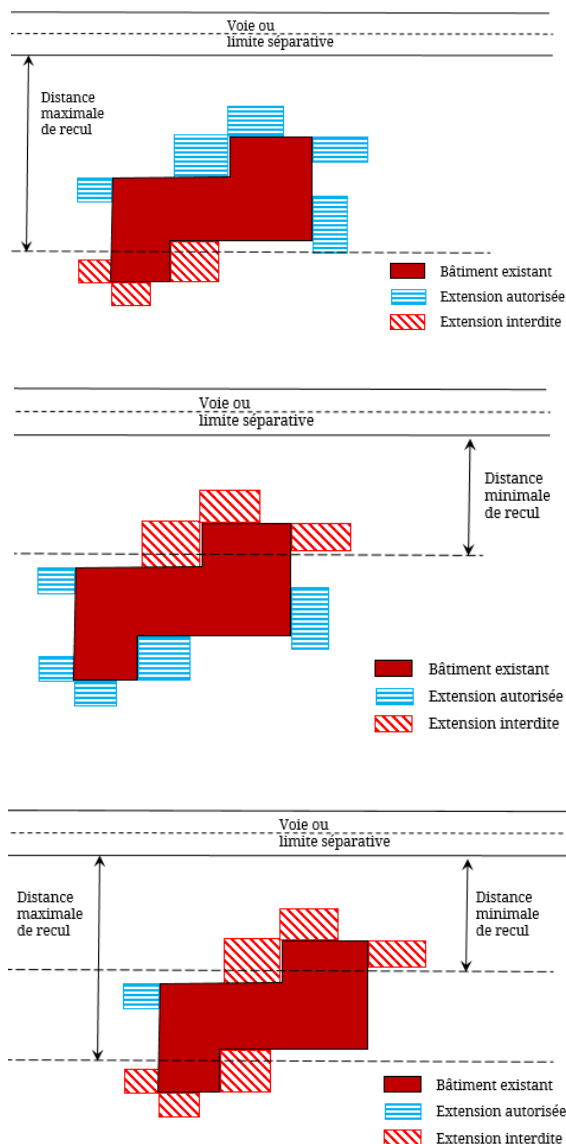
-par rapport à la limite séparative :

- 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.

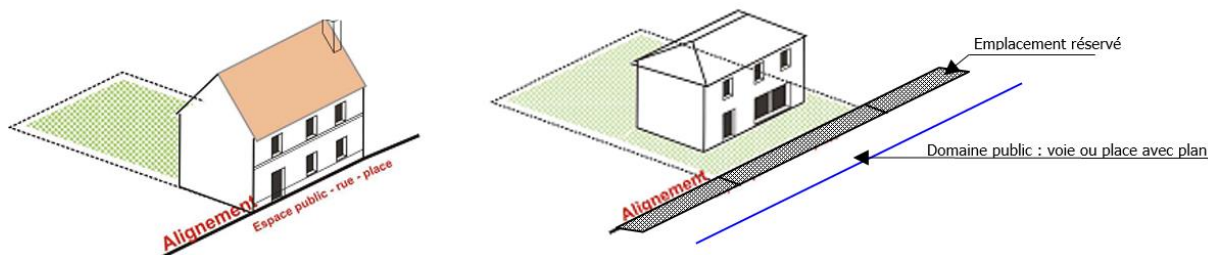
Sont considérées comme des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, des voies publiques ou privées y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings... La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins ruraux et chemins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

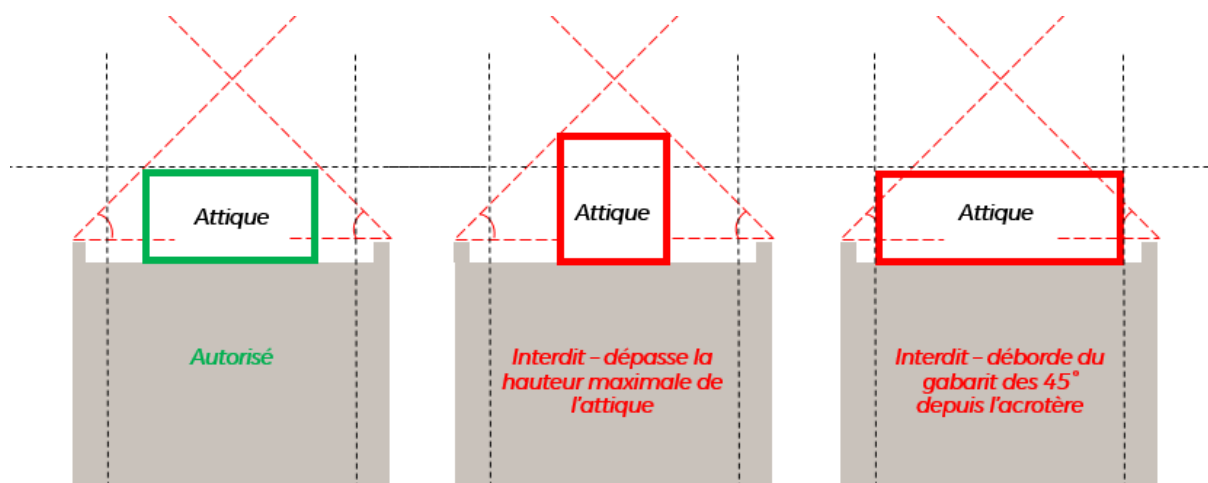
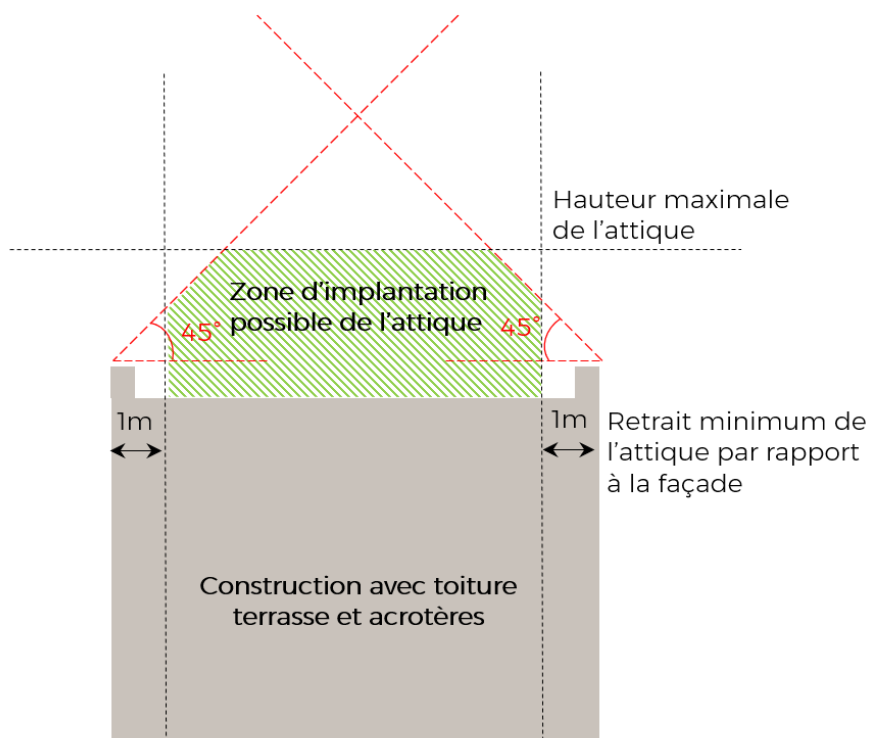
- stationnement des véhicules (garage),
- abri de jardin ou remise de faible surface,
- piscine.

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...)



GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr