



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

DAHLENHEIM

REGLEMENT ECRIT

Prescription d'élaboration du PLU le 22/07/2019
Arrêt du PLU le 23/06/2022

ELABORATION DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 09 octobre 2023,

A Dahlenheim,
le 09 octobre 2023

Le Maire,
Nicolas Winling



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



Plan local d'urbanisme

Commune de Dahlenheim

Règlement écrit

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 09.10.2023

Le Maire, Nicols WINLING :





SOMMAIRE

SOMMAIRE..... 3

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES..... 5

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	5
CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	5
CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6

TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES..... 7

CHAPITRE 1 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME	7
CHAPITRE 2 - SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL, AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME	7
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS NATURELS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	7
RIPISYLVES - PROTECTION DE TYPE A :	7
ZONE HUMIDE - PROTECTION DE TYPE B :	8
VERGERS - PROTECTION DE TYPE C :	8
ARBRES D'ALIGNEMENT ET HAIES - PROTECTION DE TYPE D :	8
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	9
ARBRES A VALEUR PAYSAGERE ET PATRIMONIALE - PROTECTION DE TYPE 1 :	9
CHAPITRE 5 - SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL, AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME	9
CHAPITRE 6 - 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 AU SECTEUR UA.....	12
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	12
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	14
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	19
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB.....	21
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	21
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	23
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	29
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	31
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	31
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	32
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	34



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	36
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU.....	37
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU	38
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	38
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	40
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	45
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	47
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	47
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	47
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	47
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	49
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	49
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	51
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	55
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	58
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	58
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	60
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	63
ANNEXE 1 - LEXIQUE	64



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 Dahlenheim.

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)



CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1. Les zones urbaines – zones U

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

2. Les zones à urbaniser – zones AU

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

3. Les zones agricoles – zones A

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

4. Les zones naturelles et forestières – zones N

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



TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

En application des articles R.151-21 et R.431-24 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement.

CHAPITRE 2 - SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSSE DU SOL OU DU SOUS-SOL, AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme :

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifiés en trame graphique sur le règlement graphique, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

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

RIPISYLVES – PROTECTION DE TYPE A :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichement d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.
- Les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :
 - S'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et/ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux.
 - S'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels.
 - S'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation.
 - S'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers.



- S'ils sont nécessités par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
- S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones.
- S'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité.

ZONE HUMIDE - PROTECTION DE TYPE B :

A l'intérieur de la trame graphique « protection de type B » relative aux zones humides, seuls sont autorisés :

- Les aménagements et l'entretien des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte à la zone humide ou à condition que des mesures compensatoires soient mises en œuvre.
- Les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression ou une préservation de la zone humide.

VERGERS - PROTECTION DE TYPE C :

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

ARBRES D'ALIGNEMENT ET HAIES - PROTECTION DE TYPE D :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes, l'arrachage et le défrichement d'arbres ou d'arbustes appartenant à une haie ou un alignement d'arbres 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 représentent un danger potentiel.
- En cas de suppression d'une haie, son remplacement par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, si possible identique ou adaptée au milieu concerné, est obligatoire. Une relocalisation est possible à condition qu'elle présente un intérêt environnemental au moins équivalent. Elle devra cependant rester à proximité.
- La suppression d'éléments appartenant à une haie est possible si cette suppression ne compromet pas le fonctionnement écologique de la haie en question. Si ce n'est pas le cas, le remplacement par un autre élément végétal adapté au milieu concerné, est obligatoire.
- En cas de suppression d'un alignement d'arbres, celui-ci doit être remplacé. Dans le cas d'alignements en bordure des routes, le nouvel alignement pourra être décalé pour des questions de sécurité.
- En cas de suppression d'arbres au sein d'un alignement, ceux-ci doivent être remplacés si cela nuit à la qualité paysagère de l'alignement.



CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

ARBRES A VALEUR PAYSAGERE ET PATRIMONIALE - PROTECTION DE TYPE 1 :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichage d'arbres isolés sont interdits.
- Les coupes sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres représentent un danger potentiel.
- En cas de suppression d'un arbre isolé, celui-ci doit être remplacé. La localisation pourra être différente si cela se justifie pour des questions de sécurité mais devra rester à proximité.

CHAPITRE 5 - SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL, AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :

Sur l'emprise des chemins protégés, identifiés en trame graphique sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de protection de la fonctionnalité des chemins identifiés pourront être interdites.

CHAPITRE 5 - SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL, AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :

Sur l'emprise des chemins protégés, identifiés en trame graphique sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de protection de la fonctionnalité des chemins identifiés pourront être interdites.

CHAPITRE 6 - LEXIQUE

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



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

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

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

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

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



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

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

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

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

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UA	UA	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	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. UA - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

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

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

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

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

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. La transformation et la mise aux normes 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.
3. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
4. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. UA - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique :

- Tous les points de la façade avant des constructions situées en première ligne doivent être implantés suivant la ligne des constructions principales existantes.
En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction pourra être alignée soit sur l'un ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.
De légères adaptations peuvent être autorisées pour tenir compte de la configuration du terrain et à condition que cela ne nuise pas à l'harmonie des alignements architecturaux existants dans la rue.
- Une construction principale peut être édifiée en deuxième ligne sur un terrain lorsqu'une construction principale existante est implantée en première ligne. Dans ce cas, tout point de la nouvelle construction doit être édifié à une distance au moins égale à 15 (quinze) mètres de l'alignement de la voie.
- Les constructions devront respecter un recul minimal de 0.50 mètre (cinquante centimètres) par rapport aux sentiers repérés au plan de règlement

Règles alternatives :

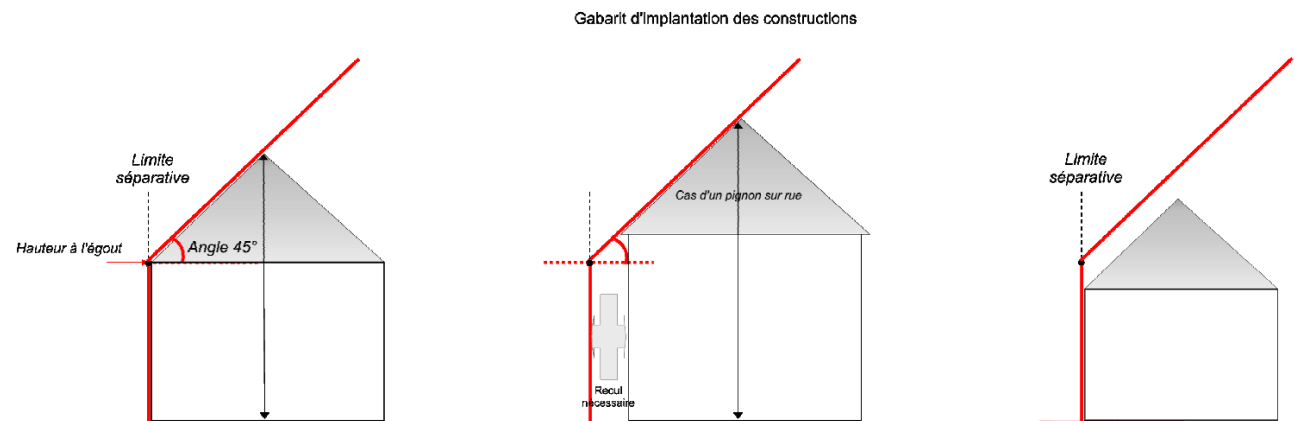
2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ainsi qu'aux parcelles dont la morphologie (exemple des parcelles en drapeau) ne permet pas de construire selon les règles d'implantation ci-dessus.
- Aux saillies de faible importance (avancées de toits, enseignes...)
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m² ainsi qu'aux piscines.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
- Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.
- Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en saillie des façades sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'un dépassement de 15 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite et dans le respect des conditions fixées par la loi.

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

Dispositions générales :

1. Toute construction doit être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 7 mètres de hauteur, au droit de la limite séparative et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale. (Cf. schéma ci-après)



Règles alternatives :

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions édifiées long pan parallèle à la voie (la façade pignon dirigée vers la limite séparative), qui peuvent s'implanter sur la limite séparative, ou à au-moins un mètre de cette limite.
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, mesurée depuis les bords du bassin.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
 - Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en saillie des façades sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'un dépassement de 15 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur et dans le respect des conditions fixées par la loi.

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 point le plus bas 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 aux maximales fixées ci-dessous si le projet se trouve en seconde ligne et, de par la topographie, en surplomb par rapport aux constructions en première ligne, afin de garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'intègrent et conserver une progressivité des hauteurs le long de la pente.

Dispositions générales :

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

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements, transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,
 - Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.
 - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
 - Lorsque les travaux portent sur la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles de hauteur et dans le respect des conditions fixées par la loi.

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. En termes de gabarit, les constructions devront avoir une longueur cumulée des murs pignons inférieure à celle des façades latérales.
2. Les toitures des volumes principaux des constructions auront des pentes comprises entre 42° et 52°. Les demies croupes et les pans coupés sont autorisés.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas :



- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux piscines couvertes.
- Aux constructions à vocation économique (y compris agricole) implantés intégralement à une distance supérieure ou égale à 20 m décomptés depuis la voie publique, pour lesquels la pente minimale ne pourra être inférieure à 20°).
- A l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de constructions ne respectant pas cette disposition, sous réserve que cela ne nuise pas à la qualité du paysage urbain.

Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle rouge à rouge brun.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux vérandas.
- Aux piscines couvertes.
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Aux éléments de la construction, d'importance limitée par rapport au volume de la construction principale, constitués d'une toiture terrasse.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

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...). Les remblais nécessaires à la réalisation des terrasses de plein pied devront également être limités et ne pourront excéder 1,5m au-dessus du terrain naturel même dans le cas de terrains en pente.
2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
 - Non règlementé.

STATIONNEMENT

Article 2.9. UA - Gabarit des places de stationnement



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

Article 2.10. UA - Dispositions générales :

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

Article 2.11. UA – Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

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

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création à minima 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...).

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

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

2. Vélos :

Dispositions applicables aux constructions à destination de logement engendrant la création de plus de 3 logements

- Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé la création de 2 emplacements vélo par logement et à compter du premier logement.
- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la réglementation en vigueur.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions à destination de bureaux

- Pour les constructions à destination de bureaux nécessitant la création de plus de 6 places de stationnement pour véhicules motorisés, il est exigé la création de 2 emplacements vélo, dans un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos conforme à la réglementation en vigueur
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UA - Accès

1. 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.
2. Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Article 3.2. UA - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes, à modifier ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou 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. UA - Eau potable

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

Article 3.4. UA - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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 à la parcelle est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf à en démontrer l'impossibilité technique en raison notamment des caractéristiques du sous-sol.
- 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.

Article 3.5. UA - Electricité

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

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

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



CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

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

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

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

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UB	UB	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	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. UB - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

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

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

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

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

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole, à condition d'être liées à une exploitation existante et qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation et ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
3. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
4. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. UB - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

1. Le point le plus proche d'une construction principale doit se situer à une distance comprise entre 2 (deux) mètres et 8 (huit) mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

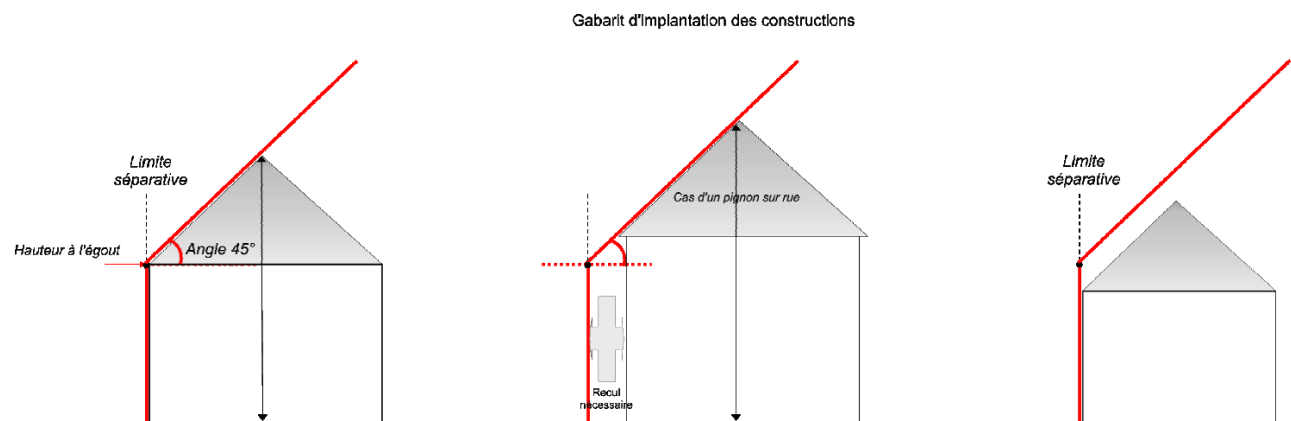
Règles alternatives :

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'une construction existante déjà implantée en première ligne,
 - Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ainsi qu'aux parcelles dont la morphologie (exemple des parcelles en drapeau) ne permet pas de construire selon les règles d'implantation ci-dessus.
 - Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m² ainsi qu'aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 2 (deux) mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
 - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.
 - Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en saillie des façades sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'un dépassement de 15 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite et dans le respect des conditions fixées par la loi.

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

Dispositions générales :

1. Toute construction doit être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6 mètres de hauteur, au droit de la limite séparative et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale. (Cf. schéma ci-après)
2. Toutefois, au-delà d'une profondeur de 30 (trente) mètre décomptée à partir de la voie publique, ne peuvent s'implanter sur limite séparative que les constructions dont la hauteur totale sur limite n'excède pas 3.50 m (trois mètres et cinquante centimètres) au droit de cette limite.



Règles alternatives :

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

- Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, mesurée depuis les bords du bassin.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en saillie des façades sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'un dépassement de 15 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur et dans le respect des conditions fixées par la loi.

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 réglementé.

Article 2.5. UB - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas 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....

Dispositions générales :



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

- 10 mètres au faitage.
- 6 mètres à l'égout principal de toiture
- 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,
- Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Lorsque les travaux portent sur la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles de hauteur et dans le respect des conditions fixées par la loi.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

1. En termes de gabarit, les constructions devront avoir une longueur cumulée des murs pignons inférieure à celle des façades latérales.
2. Les toitures des volumes principaux des constructions auront des pentes comprises entre 35 et 52°. Les demies croupes et les pans coupés sont autorisés.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux piscines couvertes.
- A l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de constructions ne respectant pas cette disposition, sous réserve que cela ne nuise pas à la qualité du paysage urbain.

Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle rouge à rouge brun.

Cette règle ne s'applique pas :



- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux vérandas.
- Aux piscines couvertes.
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Aux éléments de la construction, d'importance limitée par rapport au volume de la construction principale, constitués d'une toiture terrasse.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

3. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- Les clôtures seront constituées soit d'un dispositif à claire-voie ajourée* comportant entre 30% et 70% de vides, soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,3 m et 0.6 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ajourée* comportant entre 30% et 70% de vides.
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,8 mètre décomptée depuis la voie au niveau de l'alignement.
- En l'absence de clôture, les limites entre le domaine public et l'espace privé devront être matérialisées par des matériaux en dur au niveau ou en léger surplomb du domaine public*.

En limite séparative :

- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,8 mètre décomptée à partir du niveau du terrain naturel originel au droit de la clôture.

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...). Les remblais nécessaires à la réalisation des terrasses de plein pied devront également être limités et ne pourront excéder 1,5m au-dessus du terrain naturel même dans le cas de terrains en pente.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière, doit rester perméable aux eaux pluviales et plantée en pleine terre.
- Les conifères et les haies monospécifiques sont interdits.
- Pour les opérations engendrant la création d'au moins 4 logements, il est exigé, par logement créé, la plantation d'au moins 1 arbre et 2,5 mètres linéaires de haies.



STATIONNEMENT

Article 2.9. UB - Gabarit des places de stationnement

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

Article 2. 10. UB - Dispositions générales :

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

Article 2.11. UB – Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

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

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création à minima 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...).

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

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

2. Vélos :

Dispositions applicables aux constructions à destination de logement engendrant la création de plus de 3 logements

- Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé la création de 2 emplacements vélo par logement et à compter du premier logement.
- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la réglementation en vigueur.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions à destination de bureaux



- Pour les constructions à destination de bureaux nécessitant la création de plus de 6 places de stationnement pour véhicules motorisés, il est exigé la création de 2 emplacements vélo, dans un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos conforme à la réglementation en vigueur
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UB - Accès

1. 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.
2. Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Article 3.2. UB - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes, à modifier ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou 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. UB - Eau potable

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

Article 3.4. UB - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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 à la parcelle est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf à en démontrer l'impossibilité technique en raison notamment des caractéristiques du sous-sol.
- 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.

Article 3.5. UB - Electricité

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

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

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



CHAPITRE 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
	Secteur	UE	UE	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de service (accueil clientèle)			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Cinéma				
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		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. 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'hébergement, 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.
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
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 unité foncière et aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient intégrés dans le volume de la construction à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics, sauf si cette intégration est contraire à la législation en matière de sécurité.
 - Qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
 - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 150m² extensions et annexes comprise.

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 emprises publiques

Non réglementé.



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

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

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

Non réglementé

STATIONNEMENT

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



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UE - Accès

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

Article 3.2. UE - Voirie

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

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. UE - Eau potable

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

Article 3.4. UE - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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



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 à la parcelle est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf à en démontrer l'impossibilité technique en raison notamment des caractéristiques du sous-sol.
- 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.

Article 3.5. UE - Electricité

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

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

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



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

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

1AU : zone à vocation principale d'habitat, immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

2AU : zone destinée à une urbanisation à plus long terme. Cette zone est non constructible en l'état et son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

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



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

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

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

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

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



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

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

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

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

Conditions d'aménagement :

1. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :
 - De se réaliser soit en une opération unique portant sur la totalité de la zone, soit par tranches d'une taille suffisante pour garantir la cohérence de l'ensemble et dans le respect du volet programmation des orientations d'aménagement et de programmation. Chaque tranche donnera lieu à une autorisation (permis d'aménager, arrêté de remembrement dans le cas d'une AFUA).
 - 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.
2. Dans le cas d'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

3. 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.
4. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Le point le plus proche d'une construction doit se situer à une distance au moins égale à 2 (deux) mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

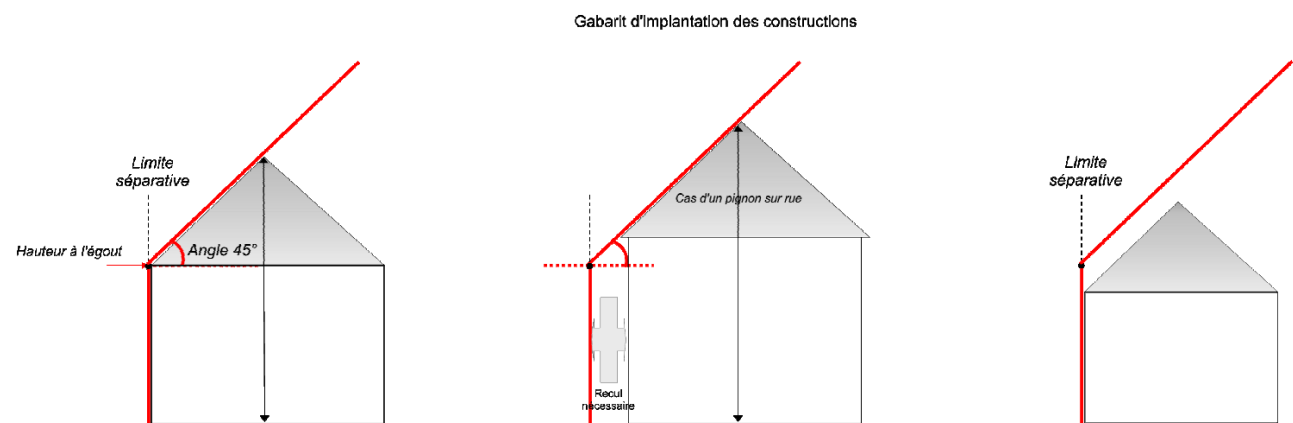
Règles alternatives :

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

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

Dispositions générales :

1. Toute construction doit être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6 mètres de hauteur, au droit de la limite séparative et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale. (Cf. schéma ci-après)
2. Toutefois, au-delà d'une profondeur de 30 (trente) mètre décomptée à partir de la voie publique, ne peuvent s'implanter sur limite séparative que les constructions dont la hauteur totale sur limite n'excède pas 3.50 m (trois mètres et cinquante centimètres) au droit de cette limite.





Règles alternatives :

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, mesurée depuis les bords du bassin.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

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

Non règlementé.

Article 2.4. 1AU - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. 1AU - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas 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....

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 10 mètres au faitage.
 - 6 mètres à l'égout principal de toiture
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

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

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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



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

Article 2.7. 1AU - Aspect extérieur des constructions

1. En termes de gabarit, les constructions devront avoir une longueur cumulée des murs pignons inférieure à celle des façades latérales.
2. Les toitures des volumes principaux des constructions auront des pentes comprises entre 35 et 52°. Les demies croupes et les pans coupés sont autorisés.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux piscines couvertes.
- A l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de constructions ne respectant pas cette disposition, sous réserve que cela ne nuise pas à la qualité du paysage urbain.

Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle rouge à rouge brun.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux vérandas.
- Aux piscines couvertes.
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Aux éléments de la construction, d'importance limitée par rapport au volume de la construction principale, constitués d'une toiture terrasse.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

3. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- Les clôtures seront constituées soit d'un dispositif à claire-voie ajourée* comportant entre 30% et 70% de vides, soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,3 m et 0.6 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ajourée* comportant entre 30% et 70% de vides.
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,8 mètre décomptée depuis la voie au niveau de l'alignement.
- En l'absence de clôture, les limites entre le domaine public et l'espace privé devront être matérialisées par des matériaux en dur au niveau ou en léger surplomb du domaine public*.



En limite séparative :

- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,8 mètre décomptée à partir du niveau du terrain naturel originel au droit de la clôture.

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

Article 2.8. 1AU - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Les remblais nécessaires à la réalisation des terrasses de plein pied devront également être limités et ne pourront excéder 1,5m au-dessus du terrain naturel même dans le cas de terrains en pente.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière, doit rester perméable aux eaux pluviales et plantée en pleine terre.
- Les conifères et les haies monospécifiques sont interdits.
- Pour les opérations engendrant la création d'au moins 4 logements, il est exigé, par logement créé, la plantation d'au moins 1 arbre et 2,5 mètres linéaires de haies.

STATIONNEMENT

Article 2.9. 1AU - Gabarit des places de stationnement

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

Article 2.10. 1AU - Dispositions générales :

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

Article 2.11. 1AU – Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

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

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création à minima 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...).
- 1 place supplémentaire par tranche entamée de 3 logements devra être réalisée en dehors des terrains à bâtir du lotissement.

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

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

2. Vélos :

Dispositions applicables aux constructions à destination de logement engendrant la création de plus de 3 logements

- Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé la création de 2 emplacements vélo par logement et à compter du premier logement.
- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la réglementation en vigueur.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions à destination de bureaux

- Pour les constructions à destination de bureaux nécessitant la création de plus de 6 places de stationnement pour véhicules motorisés, il est exigé la création de 2 emplacements vélo, dans un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos conforme à la réglementation en vigueur
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. 1AU - Accès

1. 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.
2. Le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Article 3.2. 1AU - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes, à modifier ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou 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. 1AU - Eau potable

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

Article 3.4. 1AU - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques :

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

2. Eaux pluviales :



- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf à en démontrer l'impossibilité technique en raison notamment des caractéristiques du sous-sol.
- 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.

Article 3.5. 1AU - Electricité

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

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

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



CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 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. La zone comprend un secteur Ac1 à l'intérieur duquel la hauteur des bâtiments est 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 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, mobilier urbain extérieur, 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.
8. Les aires de lavage non couvertes et les équipements techniques associés, à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.



Dispositions spécifiques au secteur Ac :

9. 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.
10. 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.
11. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - Qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation agricole est nécessaire,
 - Que la construction soit édifiée à proximité directe du bâtiment nécessitant la présence permanente, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Dispositions spécifiques au secteur Aa :

12. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations, d'une hauteur maximale de 4 mètres hors tout et dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière.
13. Les cribs, serres, houblonnières et stations de pompages et autres équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise des voies, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.
- 15 mètres de l'axe des routes départementales hors agglomération, à l'exception de la RD30 pour laquelle le recul est porté à 25 mètres de l'axe pour les habitations et 20 mètres de l'axe pour les autres destinations de constructions.

Les constructions devront respecter un recul minimal de 0.50 mètre (cinquante centimètres) par rapport aux sentiers repérés au plan de règlement

Cas des cours d'eau et fossés :

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

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

Règles alternatives :

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

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

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

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

Règles alternatives :

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

- Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.



- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.

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

Dispositions spécifiques au secteur Aa :

1. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, ne pourront excéder 30m² d'emprise au sol par unité foncière.

Article 2.5. A - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....
3. Il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées ci-dessous pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence paysagère dans laquelle elles s'insèrent.

Dispositions spécifiques au secteur Ac :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - 10 mètres au faitage.
 - 6 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.

Règle alternative :

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

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



Dispositions spécifiques au secteur Ac1 :

La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à la hauteur absolue (sans tenir compte du terrain naturel) du bâtiment le plus haut situé dans la zone Ac attenante.

Dispositions spécifiques au secteur Aa :

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

Règle alternative :

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

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

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. L'architecture des bâtiments devra être soignée.

Dispositions applicables aux constructions à destination Logement :

1. En termes de gabarit, les constructions devront avoir une longueur cumulée des murs pignons inférieure à celle des façades latérales.
2. Les toitures des volumes principaux des constructions auront des pentes comprises entre 35 et 52°. Les demies croupes et les pans coupés sont autorisés.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux piscines couvertes.
- A l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de constructions ne respectant pas cette disposition, sous réserve que cela ne nuise pas à la qualité du paysage urbain.

Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle rouge à rouge brun.

Cette règle ne s'applique pas :



- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux vérandas.
- Aux piscines couvertes.
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Aux éléments de la construction, d'importance limitée par rapport au volume de la construction principale, constitués d'une toiture terrasse.

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

1. Toitures et couvertures :
 - Une homogénéité devra être recherchée dans les types toitures et de couvertures utilisées au sein d'une même exploitation (couleurs, matériaux, formes...), sauf contrainte technique.
 - 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.
 - Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites. Les teintes sombres seront privilégiées.
 - Le bardage des abris de pâture devra avoir un aspect bois.
3. Clôtures :
 - La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,8 mètre.
 - Les clôtures seront constituées de larges mailles.

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

Article 2.7. A - Espaces libres et plantations

1. Tout projet de création de bâtiment d'exploitation agricole devra prévoir un accompagnement végétal comprenant au moins 5 essences de manière à faciliter l'intégration des bâtiments dans le site. L'importance de l'accompagnement végétal sera proportionnée à l'impact visuel du projet.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).
3. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par des plantations formant une transition paysagère.
4. Les haies monospécifiques et les conifères sont interdits.

STATIONNEMENT

Article 2.8. A - Gabarit des places de stationnement :



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

Article 2.9. A - Dispositions générales :

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. A - Accès

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

Article 3.2. A - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent 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 lorsque celui-ci est présent au droit du terrain de l'opération.
2. A défaut de réseau de distribution d'eau potable situé à proximité du projet, l'alimentation en eau devra être réalisée par captage, forage, puits particuliers ou récupération d'eau, 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 à la parcelle est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf à en démontrer l'impossibilité technique en raison notamment des caractéristiques du sous-sol.
- 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.

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.

Les systèmes autonomes de production d'énergie sont à privilégier lorsque le raccordement au réseau électrique ne peut être réalisé dans des conditions financières acceptables.



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, mobilier urbain extérieur, etc.
3. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,
5. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,
6. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
8. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations, d'une hauteur maximale de 4 mètres hors tout et dans la limite de 30m² par unité foncière.



9. Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et identifiés au titre de l'article R.151-34 2° sur le règlement graphique.



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 :

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise des voies, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.
- 15 mètres de l'axe des routes départementales hors agglomération, à l'exception de la RD30 pour laquelle le recul est porté à 25 mètres de l'axe pour les habitations et 20 mètres de l'axe pour les autres destinations de constructions.

Cas des cours d'eau et fossés :

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

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

Règles alternatives :

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

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.

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

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

Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.
- Aux constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et identifiés au titre de l'article R.151-34 2° sur le règlement graphique.

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

Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, ne pourront excéder 30m² d'emprise au sol par unité foncière.

Article 2.5. N - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....
3. Il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées ci-dessous pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence paysagère dans laquelle elles s'insèrent.

Disposition générale :

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

Règle alternative :

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

- Aux aménagements et transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.
- Aux constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et identifiés au titre de l'article R.151-34 2° sur le règlement graphique.

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.

Les constructions et installations de grande hauteur nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et identifiés au titre de l'article R.151-34 2° sur le règlement graphique devront être implantées de façon à assurer une bonne intégration paysagère en tenant compte de la topographie du site.



1. Façades :

- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
- Le nombre de couleurs en façades devra être limité.
- Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites.
- Le bardage des abris de pâture et des abris de jardin devra avoir un aspect bois.

2. Clôtures :

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,8 mètre.
- Les clôtures seront constituées de larges mailles.
- Les clôtures devront pouvoir permettre le passage de la faune :
 - Soit en ménageant un passage de 15 à 20 cm entre le sol et le grillage.
 - Soit en optant pour un espacement des mailles d'au moins 15cm.
 - Soit, dans le cas de clôtures déjà existantes, des ouvertures ponctuelles peuvent être créées au pied de celles-ci, à raison de 20 x 20 cm tous les 15 mètres linéaires de clôture.

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

Article 2.7. N - Espaces libres et plantations

Les haies monospécifiques et les conifères sont interdits.

STATIONNEMENT

Article 2.8. N - Gabarit des places de stationnement :

Non règlementé.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. N - Accès

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

Article 3.2. N - Voirie

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

Non réglementé.

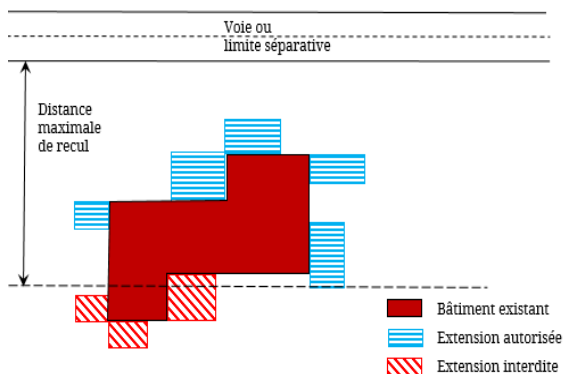
ANNEXE 1 - LEXIQUE

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 :

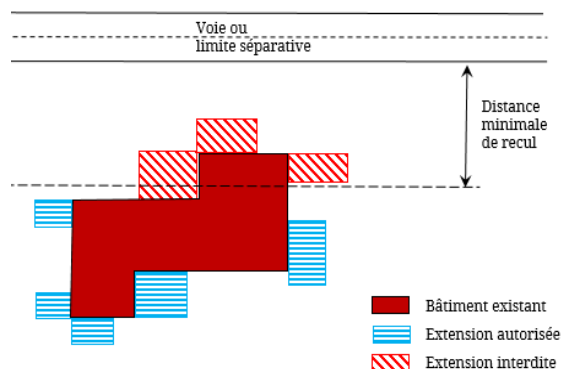
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées)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

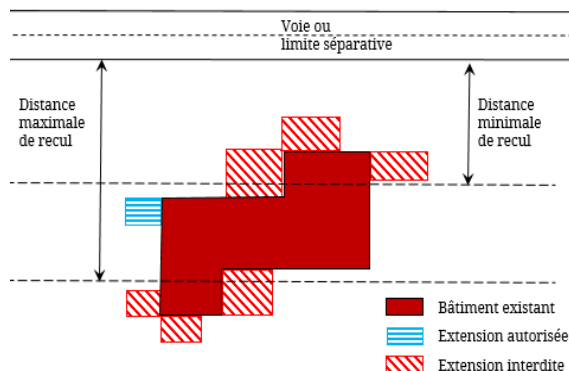
- Toute extension située au sein de la distance minimale de recul lorsqu'un recul minimal est imposé.
- Toute extension située au-delà de la distance maximale de recul lorsqu'un recul maximal est imposé.
- Toute extension située en dehors de la bande d'implantation lorsqu'un recul maximal et minimal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

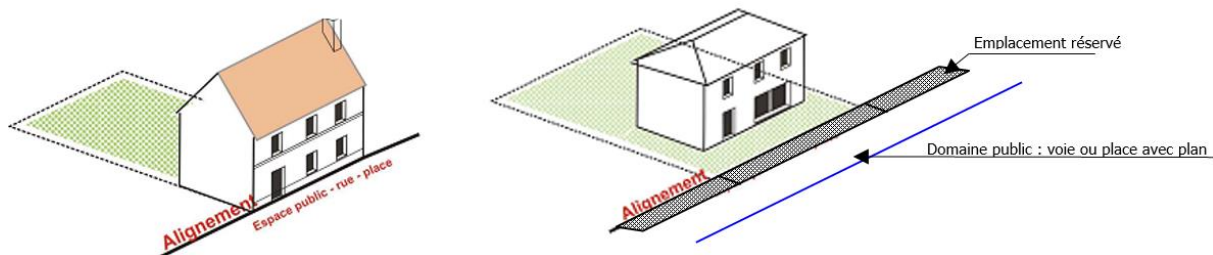


Adaptation

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.

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.

Clôtures (matérialisation en l'absence de clôture)

Ci-dessous un exemple de matérialisation des limites entre le domaine public et l'espace privé par des matériaux en dur au niveau ou en léger surplomb du domaine public.



Palissade à claire-voie ajourée montée sur un mur bahut

Ci-dessous un exemple de palissade à claire-voie ajourée montée sur un mur bahut.



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.

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.

Importance limitée par rapport au volume de la construction principale

Est considérée comme d'importance limitée, une emprise ne représentant pas plus de 20% de l'emprise de la construction principale.

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...)



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

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