



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **DAUBENSAND**

REGLEMENT ECRIT

Elaboration POS le 28/12/1982
Modification n°1 POS le 18/06/1985
RNU le 27/03/2017

REVISION DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 03 mars 2020,

A DAUBENSAND,
le 03 mars 2020



Le Maire,
Estelle BRONN



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

67210 OBERNAI



Plan local d'urbanisme

Commune de Daubensand (67)

Règlement écrit

Dossier d'approbation

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

Le Maire :



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	3
CHAPITRE 2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	3
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	3
CHAPITRE 4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIERES	4
TITRE II : LES ZONES URBAINES	5
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA ET UE	6
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	6
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	8
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	11
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UJ	13
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	13
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	14
TITRE III : LES ZONES AGRICOLES	15
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	16
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	16
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	18
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES	21
TITRE IV : LES ZONES NATURELLES	23
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	24
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	24
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	25
TITRE V - LEXIQUE	26



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de DAUBENSAND dans le département du Bas-Rhin (67). 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.

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. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Extrait de l'article L.111-15 du CU :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire*, [...] sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

**aucune disposition d'urbanisme ne remet en cause ce droit sur l'ensemble du territoire.*

ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS ET REGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.



Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L152-4 à L152-6.

CHAPITRE 4. 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.

LES ZONES URBAINES – « ZONES U »

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

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

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

UJ : secteur couvrant des fonds de parcelles à conserver en espaces verts.

LES ZONES AGRICOLES – ZONES A

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

Ac : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles.

Aa : secteur destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES – ZONES N

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement concernent des espaces naturels à protéger d'un point de vue paysager et écologique. Ces espaces disposent d'une constructibilité principalement limitée aux bâtiments présents.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il est rappelé qu'en plus des dispositions générales citées ci-avant, des dispositions particulières pour chaque zone sont également applicables. Celles-ci sont détaillées pages suivantes.



TITRE II : LES 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 II sont divisées en différents secteurs :

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

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

UJ : secteur couvrant des fonds de parcelles à conserver en espaces verts.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment 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 UA ET UE

En plus des dispositions particulières détaillées ci-dessous, sont applicables aux présentes zones l'ensemble des dispositions générales définies au titre I.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Article 1. Destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites

Tableau récapitulatif des destinations et sous destinations autorisées et interdites :

Destinations	Sous-destination	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
		UA	UE	UA	UE	UA	UE
Secteurs		UA	UE	UA	UE	UA	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X			X	
	Exploitation forestière	X	X				
Habitation	Logement		X	X			
	Hébergement		X	X			
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détails		X			X	
	Restauration		X	X			
	Commerce de gros		X			X	
	Activités de service (accueil clientèle)		X	X			
	Hébergement hôtelier et touristique		X	X			
	Cinéma	X	X				
Equipement d'intérêt collectif et services publics				X	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X				
	Entrepôt	X	X				
	Bureau		X	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X				

Dispositions générales pour les constructions autorisées sous condition :

- Etre compatible avec le voisinage des habitations.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.



Article 2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants dans l'ensemble de la zone U :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les résidences démontables,
- 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,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ou nécessaire aux fouilles archéologiques.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions particulières au secteur UA :

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.
- Toute nouvelle construction ne pourra jouxter qu'une seule limite séparative.
- La hauteur sur limite de toute nouvelle construction ne pourra excéder 3 mètres.
- La longueur sur limite de toute nouvelle construction ne pourra excéder 8 mètres.
- La longueur cumulée des constructions sur une limite ne pourra excéder 12 mètres.
- Lorsque la construction est implantée sur la limite séparative, tout point du bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 3 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente maximale de 45°.
- Le bâtiment à construire dont l'implantation est autorisée en limite séparative, peut être implanté en léger recul de façade par rapport à la limite séparative, sans être soumis aux règles de prospect. Dans ce cas, le retrait autorisé ne peut excéder 0,80 mètre compté de la limite séparative à la façade du bâtiment à construire.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Article 2. Hauteur maximale des constructions

Dispositions particulières au secteur UA :

Mode de calcul des hauteurs maximales des constructions et installations :

- La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle sur laquelle sera implantée la construction.

Hauteur maximale des constructions et installations :

- 10 mètres au faitage.
- 7 mètres à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou aux 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 bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées...



QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1. Aspects extérieurs

Dispositions particulières au secteur UA :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Toitures et couverture à l'intérieur de la trame graphique « première ligne » :

- Les toitures des constructions seront à deux pans droits ou à deux pans brisés. Les pans principaux devront avoir une pente comprise entre 40° et 52° sauf pour les constructions à destination d'exploitation agricole et les annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 25m².
- Les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.
- Des adaptations (pente plus faible, toiture-terrasse...) pourront être admises pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas, lucarnes...) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

Toitures et couverture en dehors de la trame graphique « première ligne » :

- Les toitures en pente devront avoir une pente comprise entre 40° et 52° sauf pour les constructions à destination d'exploitation agricole et les annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Des adaptations (pente plus faible, toiture-terrasse...) pourront être admises pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas, lucarnes...) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

Façades à l'intérieur de la trame graphique « première ligne » :

- Les façades à colombages devront être préservées quels que soient les travaux envisagés (isolation, ravalement, réhabilitation...).

Clôtures sur rue :

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,4 mètre.
- Les parties pleines ne pourront excéder 1 mètre.

Clôtures en limite séparative :

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- Les parties pleines ne pourront excéder 1 mètre.

Dispositions applicables aux bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Les travaux non soumis à un permis de construire sur un élément identifié au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Pour toute modification d'un élément du patrimoine identifié, les prescriptions suivantes s'appliquent :



- La destruction du bâtiment est interdite.
- Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général de sa façade soit préservé.
- En cas de destruction du bâtiment après sinistre, il devra être reconstruit à l'identique et dans le respect de l'aspect d'origine de la façade.

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

Article 1. Espaces libres et plantations

Dispositions particulières au secteur UA :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

- Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables à l'intérieur de la trame graphique « espaces à vocation paysagère » :

- Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière non affectée aux constructions doit être plantée en pleine terre.

STATIONNEMENT

Dispositions particulières au secteur UA :

Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Nombre de places exigées :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places par logement créé.
- Pour les constructions autres qu'à destination d'habitat, le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité.
- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 6 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche complète de 2 places de stationnement.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 1. Les accès :

- 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 fond voisin. Il doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées avec une largeur minimale de 4 mètres.

Article 2. La voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 1. L'eau potable :

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

Article 2. L'assainissement :

Les eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

- Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.



Article 3. Les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

- 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.
- Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UJ

En plus des dispositions particulières détaillées ci-dessous, sont applicables à la présente zone l'ensemble des dispositions générales définies au titre I.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Article 1. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le code de l'urbanisme, ainsi que des usages et affectations des sols et type d'activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celle mentionnées ci-après :

- Les abris de jardin, sans fondation, d'une emprise au sol maximale de 15 mètres² par unité foncière.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des annexes est limitée à 15m² par unité foncière.

Article 2. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul des hauteurs maximales des constructions et installations :

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

Hauteur maximale des constructions et installations :

- 4 mètres hors tout.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1. Aspects extérieurs

Dispositions particulières au secteur UJ :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Façades :

- Les façades des abris de jardin devront avoir un aspect bois.



TITRE III : LES 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 IV sont divisées en différents secteurs :

Ac : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles.

Aa : secteur destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

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



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

En plus des dispositions particulières détaillées ci-dessous, sont applicables à la présente zone l'ensemble des dispositions générales définies au titre I.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Article 1. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le code de l'urbanisme, ainsi que des usages et affectations des sols et type d'activités

Dispositions particulières au secteur Ac :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celle mentionnées ci-après :

- 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.
- Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, pistes cyclables, stationnements, réseaux, bassins de rétention, etc.
- 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.
- 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.
- Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole 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.

Dispositions particulières au secteur Aa :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celle mentionnées ci-après :

- 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.
- Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, pistes cyclables, stationnements, réseaux, bassins de rétention, etc.
- 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.
- 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.
- Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels.



- 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 emprise au sol maximale de 40 mètres² par unité foncière.
- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10m².



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions particulières au secteur Ac :

- Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'alignement.

Dispositions particulières au secteur Ac et Aa :

- 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.

Article 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 15 mètres.

Article 3. Hauteur maximale des constructions

Dispositions particulières au secteur Ac :

Mode de calcul des hauteurs maximales des constructions et installations :

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

Hauteur maximale des constructions et installations :

- 10 mètres au faitage.
- 7 mètres à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou aux 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 ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées...



Dispositions particulières au secteur Aa :

Mode de calcul des hauteurs maximales des constructions et installations :

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

Hauteur maximale des constructions et installations :

- La hauteur maximale des abris de pâture pour animaux est limitée à 4 mètres.
- La hauteur maximale des équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole est limitée à 4 mètres.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1. Aspects extérieurs

Dispositions particulières au secteur Ac :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Des haies champêtres seront plantées pour masquer les aires destinées au dépôt et au stockage des véhicules et matériels induits par l'exploitation.

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

Article 1. Espaces libres et plantations

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

- Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Dispositions applicables aux éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Toute atteinte à une ripisylve identifiée au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, figurant en trame graphique sur le plan de zonage, nécessite une demande préalable en mairie.

Pour toute atteinte à une ripisylve identifiée, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.
- Les seules coupes et arrachages autorisées doivent soit :
 - être liées à l'entretien de la ripisylve,
 - favoriser la régénération des éléments végétaux,
 - être liées aux aménagements contre le risque d'inondation,
 - être liées aux travaux d'aménagements écologiques,
 - être liées à l'aménagement de sentiers,



- être liées à des équipements liés aux services publics et d'intérêt collectif (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents constituant des essences locales, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
- être opérées sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions particulières au secteur Ac :

Article 1. L'eau potable :

L'eau potable :

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- 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 2. L'assainissement :

Les eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

- Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.



Article 3. Les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

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



TITRE IV : LES 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 naturelle correspond à des espaces naturels à protéger d'un point de vue paysager et écologique. Ces espaces disposent d'une constructibilité principalement limitée aux bâtiments présents.

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



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

En plus des dispositions particulières détaillées ci-dessous, sont applicables à la présente zone l'ensemble des dispositions générales définies au titre I.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Article 1. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le code de l'urbanisme, ainsi que des usages et affectations des sols et type d'activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celle mentionnées ci-après :

- 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.
- Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, pistes cyclables, stationnements, réseaux, bassins de rétention, etc.
- 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.
- 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.
- Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Dispositions applicables aux éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Toute atteinte à une ripisylve identifiée au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, figurant en trame graphique sur le plan de zonage, nécessite une demande préalable en mairie.

Pour toute atteinte à une ripisylve identifiée, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.
- Les seules coupes et arrachages autorisés doivent soit :
 - être liées à l'entretien de la ripisylve,
 - favoriser la régénération des éléments végétaux,
 - être liées aux aménagements contre le risque d'inondation,
 - être liées aux travaux d'aménagements écologiques,
 - être liées à l'aménagement de sentiers,
 - être liées à des équipements liés aux services publics et d'intérêt collectif (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents constituant des essences locales, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
 - être opérées sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones.

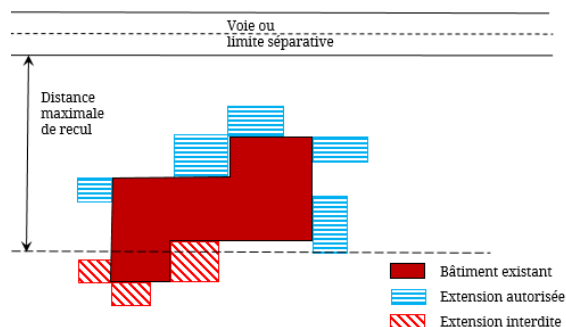
TITRE V – LEXIQUE

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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

-par rapport aux voies et emprises publiques :

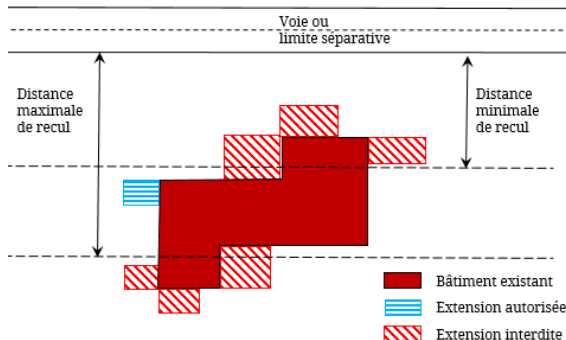
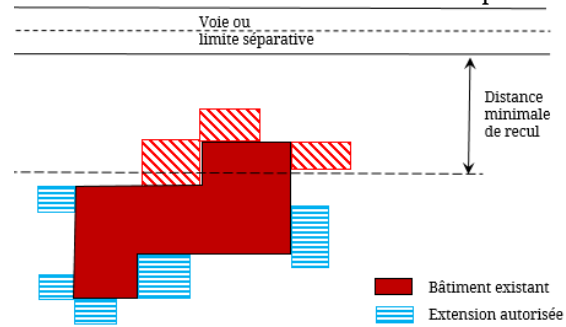
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées)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



ACCES ET VOIRIE

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.

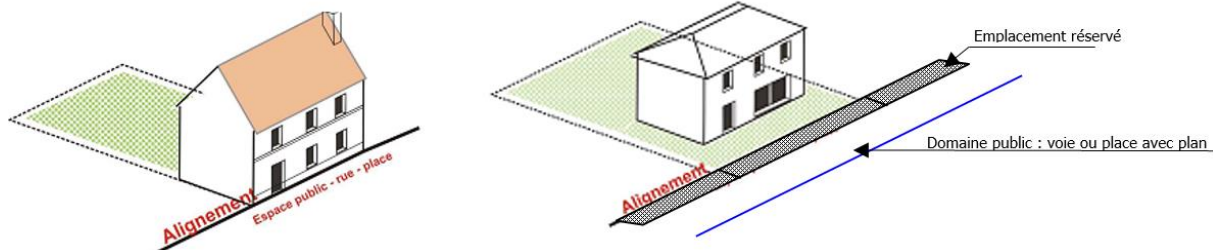
La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations.

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 se présente en général sous la forme d'un garage, d'une cabane de jardin, d'une piscine...

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.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage réalisé sur le sol ou en sous-sol, et ayant, au sens du code civil, une nature immobilière. Le code de l'urbanisme qualifie ainsi de constructions non seulement les bâtiments, mais aussi les clôtures (à l'exclusion des clôtures végétales), les murs de soutènement, les piscines (sauf celle de nature mobilière), les voies et réseaux divers, les ponts, les infrastructures portuaires et aéroportuaires, les éoliennes, les habitations légères de loisirs (qui contrairement aux résidences mobiles de loisirs ou aux caravanes, ont une nature d'immeuble), les serres (sauf celle de nature mobilière), les monuments funéraires, etc.).

Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine enterrée.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens du présent livre est 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

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, elle est entendue de manière limitée. L'extension peut être verticale, il s'agit dans ce cas d'une surélévation.



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

S'agissant du terme « limité », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

HABITATION LEGERE 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.

INSTALLATION

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol, une Habitation Légère de Loisirs.

PISCINE

L'implantation des piscines est mesurée depuis le nu intérieur du bassin.

REFECTION

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.

RESIDENCE DEMONTABLE

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.

RESIDENCE 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.

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.

UNITE FONCIERE

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.



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