



Plan local d'urbanisme de Vieux-Ferrette

Communauté de communes Sundgau

Règlement écrit

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

Le Président,
Gilles FREMIOT





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT.....	5
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU PRESENT REGLEMENT	6
CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
TITRE 2 : LES ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « UA »	9
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « UB »	16
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « UE ».....	22
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « UP ».....	27
TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER.....	32
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « 1AU »	33
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « 2AUe ».....	39
TITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES.....	41
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « Ac ».....	42
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « Aa ».....	48
TITRE 5 : LES ZONES NATURELLES	52
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE « N ».....	53
ANNEXE 1 - LEXIQUE.....	58
ANNEXE 2 - LISTE DES ESSENCES LOCALES.....	66





TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VIEUX-FERRETTE (Haut-Rhin).

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 5 chapitres :

- Les dispositions générales
- 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 2 annexes :

- Annexe 1 : Le lexique
- Annexe 2 : La liste des essences locales

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 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU PRESENT REGLEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU – PROTECTION DE TYPE 1 (BATIMENTS REMARQUABLES) :

La destruction du bâtiment est interdite.

Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général du bâtiment et de ses façades, plus particulièrement celles visibles depuis l'espace public, soit préservé.

En cas de destruction par un sinistre, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment et notamment de sa ou ses façades visibles depuis l'espace public, est autorisée.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS NATURELS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU – PROTECTION DE TYPE 2 (ZONE HUMIDE) :

A l'intérieur de la trame graphique « protection de type 2 » 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 remarquable 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 remarquable.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA TRAME GRAPHIQUE RELATIVE AUX PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE :

A l'intérieur de la trame graphique « protection de captage », les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 mars 2007 relatif aux périmètres de protection du forage de Vieux-Ferrette s'appliquent en sus de la réglementation du PLU.

Ledit arrêté est annexé au présent dossier de PLU.

LA CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE (ARTICLE R*123-10-1 DU CU) :

« 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquera pas sur le territoire de Vieux-Ferrette.

EXTRAIT DE L'ARTICLE L.152-3 DU CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

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 la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.



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 CU

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.

RISQUE SISMIQUE :

La totalité du territoire communal de Vieux-Ferrette est classée en zone sismique 4. La réglementation sismique en vigueur doit être respectée pour tout projet.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont annexées au PLU. Elles s'imposent au document d'urbanisme.

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.

LES ZONES URBAINES – « ZONES U »

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 2 du présent règlement.

LES ZONES A URBANISER – ZONES AU

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 3 du présent règlement.

LES ZONES AGRICOLES – ZONES A

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 4 du présent règlement.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES – ZONES N

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 5 du présent règlement.



TITRE 2 : 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 2 sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

- **UA** : correspond au centre ancien du village dont la vocation principale est l'habitat.
- **UB** : correspond aux extensions récentes à destination d'habitat du village.
- **UE** : correspond aux espaces dédiés principalement aux activités économiques.
- **UP** : correspond aux espaces dédiés aux équipements publics

La zone urbaine est concernée par la trame graphique relative aux périmètres de protection des captages d'eau potable. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 mars 2007 relatif aux périmètres de protection du forage de Vieux-Ferrette, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

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 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « UA »

Article 1 - UA : occupation et utilisation du sol interdites

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
- 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, la création d'étangs ou de plans d'eau.
- 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.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2 – UA.
- Les constructions et installations à destination de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – UA.

Article 2 - UA : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
 - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.
- L'extension des constructions et installations existantes à destination d'exploitation agricole et forestière à condition d'être compatible avec le voisinage des habitations.
- Les nouvelles constructions à destination de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 1000m², non comptabilisées les surfaces existantes.



Article 3 - UA : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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

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.

Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

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.

Les caractéristiques des accès doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
- Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Article 4 - UA : desserte par les réseaux

Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Assainissement

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.



Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Electricité

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

Article 5 - UA : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 - UA : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions voisines existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantées entre ces deux limites avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre.

En l'absence de construction sur les propriétés voisines les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,50 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions générales 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.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite 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.
- aux constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 mètres² et d'une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres hors tout, qui devront être implantées au-delà de 1 mètres de l'alignement.



Article 7 - UA : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions générales 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.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- aux constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 mètres² et d'une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres hors tout, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Article 8 - UA : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - UA : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - UA : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur maximale d'une construction est mesurée, verticalement du terrain naturel avant éventuels travaux 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

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

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère,
- à 10 mètres pour les attiques,
- à 12 mètres au faitage.



Dispositions particulières

Ces règles 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.
- aux constructions destinées à des services publics et d'intérêt collectif.
- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant, dans ce cas le volume bâti ancien pourra être conservé.

Article 11 - UA : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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.

Les matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes criardes ou agressives sont interdites.

Les constructions ayant l'aspect des rondins de bois sont interdites le long de la rue de l'Eglise.

Les toitures

La pente de toiture des volumes principaux des constructions ne pourra être inférieure à 45° sauf en cas de recours à une toiture terrasse.

Le long de la rue de l'Eglise, les toitures terrasses sont interdites en première ligne.

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 20 m².
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.

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

Les clôtures :

Sur rue :

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,5 mètre. Elles seront constituées d'un grillage à large maille ou d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre.

En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.



Article 12 - UA : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

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

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

Normes de stationnement (critère quantitatif)

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 de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

Article 13 - UA : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.

Au-delà de 3 logements créés sur une même unité foncière, une superficie au moins égale à 20% de l'unité foncière devra être traitée en espace vert. Les places de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans les espaces verts.

Compte-tenu de l'importance esthétique et historique des vergers existants, la plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est préconisée dans les jardins.

Article 14 - UA : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.



Article 15 - UA : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - UA : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre des nouvelles constructions à destination d'habitation ou d'activité, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.



CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « UB »

Article 1 - UB : occupation et utilisation du sol interdites

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
- 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, la création d'étangs ou de plans d'eau.
- 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.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2 – UB.
- Les constructions et installations à destination de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – UB.

Article 2 - UB : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
 - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.
- L'extension des constructions et installations existantes à destination d'exploitation agricole et forestière à condition d'être compatible avec le voisinage des habitations.
- Les nouvelles constructions à destination de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 1000m², non comptabilisées les surfaces existantes.



Article 3 - UB : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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

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.

Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

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.

Les caractéristiques des accès doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
- Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Article 4 - UB : desserte par les réseaux

Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Assainissement

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.



Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Electricité

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

Article 5 - UB : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 - UB : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 4 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Les dispositions générales 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.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- aux constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 mètres² et d'une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres hors tout, qui devront être implantées au-delà de 1 mètres de l'alignement.

Article 7 - UB : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :



- La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3 mètres mesurés verticalement du terrain naturel. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.
- La longueur cumulée des constructions implantées sur limite séparative ne doit pas excéder 7 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs.

L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée sans conditions de hauteur ou de longueur dans les cas suivants :

- En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées).
- En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en excéder ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- Dans le cas de l'institution d'une servitude de cours commune

Dispositions particulières :

Les dispositions générales 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.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- aux constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 mètres² et d'une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres hors tout, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Article 8 - UB : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - UB : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - UB : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale d'une construction est mesurée, verticalement du terrain naturel avant éventuels travaux 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 :

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

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :



- à 7,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère,
- à 10 mètres pour les attiques,
- à 12 mètres au faitage.

Dispositions particulières :

Ces règles 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.
- aux constructions destinées à des services publics et d'intérêt collectif.
- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant, dans ce cas le volume bâti ancien pourra être conservé.

Article 11 - UB : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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.

Les matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes criardes ou agressives sont interdites.

Les clôtures

Sur rue :

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,5 mètre. Elles seront constituées d'un grillage à large maille ou d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre.

En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Article 12 - UB : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnement vélo doivent



être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

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 de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

Article 13 - UB : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.

Au-delà de 3 logements créés sur une même unité foncière, une superficie au moins égale à 20% de l'unité foncière devra être traitée en espace vert. Les places de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans les espaces verts.

Compte-tenu de l'importance esthétique et historique des vergers existants, la plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est préconisée dans les jardins.

Article 14 - UB : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - UB : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - UB : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre des nouvelles constructions à destination d'habitation ou d'activité, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.



CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « UE »

Article 1 - UE : occupation et utilisation du sol interdites

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
- 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, la création d'étangs ou de plans d'eau.
- 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.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection.
- Les constructions et installations à destination d'habitation et d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et installations à destination de commerce autres que celles visées à l'article 2 – UE.

Article 2 - UE : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Les nouvelles constructions à destination de commerce, à condition que leur surface de vente n'exécède pas 1000m², non comptabilisées les surfaces existantes.

Article 3 - UE : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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

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.

Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

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.

Les caractéristiques des accès doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
- Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Article 4 - UE : desserte par les réseaux

Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Assainissement

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Electricité

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

Article 5 - UE : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.



Article 6 - UE : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 4 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

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

Dispositions particulières

Les dispositions générales 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.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

Article 7 - UE : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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 4 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions générales 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.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- aux constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 mètres² et d'une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres hors tout, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Article 8 - UE : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.



Article 9 - UE : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - UE : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur maximale d'une construction est mesurée, verticalement du terrain naturel avant éventuels travaux 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

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 12 mètres au sommet de l'acrotère,
- à 12 mètres au faitage.

Dispositions particulières

Ces règles 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.
- aux constructions destinées à des services publics et d'intérêt collectif.
- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant, dans ce cas le volume bâti ancien pourra être conservé.

Article 11 - UE : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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.

Les matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes criardes ou agressives sont interdites.



Article 12 - UE : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

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

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

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins des constructions et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

Article 13 - UE : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les espaces de stockage en extérieur doivent être masqués par des plantations.

Article 14 - UE : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - UE : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - UE : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « UP »

Article 1 - UP : occupation et utilisation du sol interdites

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
- 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, la création d'étangs ou de plans d'eau.
- 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.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2 – UP.
- Les constructions et installations autres qu'à destination de service public et d'intérêt collectif.

Article 2 - UP : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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



Article 3 - UP : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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

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.

Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

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.

Les caractéristiques des accès doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
- Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Article 4 - UP : desserte par les réseaux

Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Assainissement

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.



Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Electricité

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

Article 5 - UP : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 - UP : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Les dispositions générales 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.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- aux constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 mètres² et d'une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres hors tout, qui devront être implantées au-delà de 1 mètres de l'alignement.

Article 7 - UP : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales 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.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- aux constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 mètres² et d'une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres hors tout, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Article 8 - UP : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - UP : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - UP : hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 11 - UP : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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.

Article 12 - UP : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

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

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

Normes de stationnement :



Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

Article 13 - UP : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non règlementé.

Article 14 - UP : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - UP : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - UP : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



TITRE 3 : LES 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 3 sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

- **1AU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou à partir d'un certain seuil (comme définit à l'article 2).
- **2AUe** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme à vocation principale d'activité nécessitant une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation.

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 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « 1AU »

Article 1 - 1AU : occupation et utilisation du sol interdites

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
- 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, la création d'étangs ou de plans d'eau.
- 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.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2 – 1AU.
- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et installations à destination de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie autres que celles visées à l'article 2 – 1AU.

Article 2 - 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
 - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les nouvelles constructions à destination de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 1000m², non comptabilisées les surfaces existantes.

Conditions d'aménagement :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :
 - De se réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et pouvant être menée en une ou plusieurs tranches d'une superficie minimale de 1 hectare. Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.



- 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.
- 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.

Article 3 - 1AU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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

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.

Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

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.

Les caractéristiques des accès doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
- Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Article 4 - 1AU : desserte par les réseaux

Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Assainissement

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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



Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Electricité

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

Article 5 - 1AU : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 - 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Les dispositions générales 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 annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 mètres² et d'une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres hors tout, qui devront être implantées au-delà de 1 mètres de l'alignement.



Article 7 - 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions générales 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 annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 mètres² et d'une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres hors tout, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Article 8 - 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - 1AU : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - 1AU : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur maximale d'une construction est mesurée, verticalement du terrain naturel avant éventuels travaux 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

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

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère,
- à 10 mètres pour les attiques,
- à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :



- aux constructions destinées à des services publics et d'intérêt collectif.

Article 11 - 1AU : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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.

Les matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes criardes ou agressives sont interdites.

Les clôtures :

Sur rue :

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,5 mètre. Elles seront constituées d'un grillage à large maille ou d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre.

En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Article 12 - 1AU : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

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

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

Normes de stationnement (critère quantitatif)

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 opérations engendrant la création de plus de 2 logements, il est exigé la création d'une place extérieure supplémentaire par tranche entamée de 3 logements. *(Une opération créant 4 logements nécessitera 10 places)*

Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il



pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

Article 13 - 1AU : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.

Au-delà de 3 logements créés sur une même unité foncière, une superficie au moins égale à 20% de l'unité foncière devra être traitée en espace vert. Les places de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans les espaces verts.

Compte-tenu de l'importance esthétique et historique des vergers existants, la plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est préconisée dans les jardins.

Article 14 - 1AU : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - 1AU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - 1AU : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre des nouvelles constructions à destination d'habitation ou d'activité, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.



CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « 2AUe »

Article 1 - 2AUe : occupation et utilisation du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2. 2AUe ci-dessous.

Article 2 - 2AUe : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- 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.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 3 - 2AUe : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

Article 4 - 2AUe : desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 - 2AUe : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 - 2AUe : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations doivent être implantées soit sur limite, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés, à l'exception des ouvrages hydrauliques nécessaires à la protection contre les risques d'inondation ou la mise en valeur des cours d'eau.

Article 7 - 2AUe : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètres des limites séparatives.



Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés, à l'exception des ouvrages hydrauliques nécessaires à la protection contre les risques d'inondation ou la mise en valeur des cours d'eau.

Article 8 - 2AUe : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - 2AUe : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - 2AUe : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - 2AUe : aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 12 - 2AUe : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - 2AUe : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - 2AUe : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - 2AUe : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - 2AUe : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



TITRE 4 : 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 4 sont divisées en différents secteurs de zones :

- **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 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 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « Ac »

Article 1 - Ac : occupation et utilisation du sol interdites

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

- Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 2. A ci-dessous.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
- 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.
- Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, l'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
- 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 2 - Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- 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.
- 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.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, etc.
- Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
- 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 (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.
- 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 est nécessaire.
 - Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.



Article 3 - Ac : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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

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.

Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

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.

Les caractéristiques des accès doivent :

- Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
- Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Article 4 - Ac : desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

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.

Assainissement

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.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.



Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

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.

Article 5 - Ac : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 - Ac : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

L'implantation¹ est mesurée en tout point de la construction.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 10 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer et de 20 mètres de l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, etc. ou à l'exploitation agricole tels que les stations de pompage, etc.
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés, à l'exception des ouvrages hydrauliques nécessaires à la protection contre les risques d'inondation ou la mise en valeur des cours d'eau.

Article 7 - Ac : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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 4 mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales 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.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, etc. ou à l'exploitation agricole tels que les stations de pompage, etc.
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés, à l'exception des ouvrages hydrauliques nécessaires à la protection contre les risques d'inondation ou la mise en valeur des cours d'eau.

Article 8 - Ac : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Ac : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ac : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale d'une construction est mesurée, verticalement du terrain naturel avant éventuels travaux 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 :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres au faîtage.

Cas des constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère,
- à 12 mètres au faîtage.



Dispositions particulières :

Ces règles 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.
- aux ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc.

Article 11 - Ac : 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.

Toitures et couvertures :

Tous les bâtiments à destination d'exploitation agricole devront présenter une toiture à 2 pans au moins, de couleur sombre. La pente minimale des toitures sera de 15°.

Une homogénéité devra être recherchée dans les types toitures et de couvertures utilisées au sein d'une même exploitation (couleurs, matériaux, formes...).

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

Façades :

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

Le nombre de couleurs de façades devra être limité.

Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites.

Article 12 - Ac : obligations en matière de stationnement des véhicules

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles devront, le cas échéant, tenir compte des besoins du personnel.



Article 13 - Ac : espaces libres, plantations et espaces boisés

Lors des opérations de construction, un accompagnement végétal à base d'arbres d'essences locales fruitières devra être plantée, en particulier devant les façades en vue directe depuis les points de vue remarquables de la commune et depuis les axes de transport.

Article 14 - Ac : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - Ac : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - Ac : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR « Aa »

Article 1 - Aa : occupation et utilisation du sol interdites

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

- Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 2. A ci-dessous.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
- 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.
- Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, l'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
- 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 2 - Aa : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, etc.
- Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
- 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 (inondations, coulées d'eaux boueuses).
- Les abris de pâture pour animaux nécessaires à l'exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables.
- Les serres nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 3 - Aa : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4 - Aa : desserte par les réseaux

Non réglementé.



Article 5 - Aa : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 - Aa : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 10 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer et de 20 mètres de l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, etc. ou à l'exploitation agricole tels que les stations de pompage, etc.
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés, à l'exception des ouvrages hydrauliques nécessaires à la protection contre les risques d'inondation ou la mise en valeur des cours d'eau.

Article 7 - Aa : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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 4 mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales 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.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, etc. ou à l'exploitation agricole tels que les stations de pompage, etc.
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.



- aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés, à l'exception des ouvrages hydrauliques nécessaires à la protection contre les risques d'inondation ou la mise en valeur des cours d'eau.

Article 8 - Aa : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Aa : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Aa : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale d'une construction est mesurée, verticalement du terrain naturel avant éventuels travaux 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 :

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

Dispositions particulières :

Ces règles 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.
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Article 11 - Aa : 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.

Article 12 - Aa : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.



Article 13 - Aa : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - Aa : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - Aa : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Aa : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



TITRE 5 : 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. »

Les zones naturelles présentées au titre 5 sont divisées en différents secteurs de zones :

- N : correspond aux espaces naturels, principalement aux massifs forestiers.
- Na : correspond aux secteurs d'étangs. (STECAL)
- NL : correspond à la piste d'ULM.

La zone urbaine est concernée par la trame graphique relative aux périmètres de protection des captages d'eau potable. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 mars 2007 relatif aux périmètres de protection du forage de Vieux-Ferrette, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

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 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE « N »

Article 1 - N : occupation et utilisation du sol interdites

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

- Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 2. A ci-dessous.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
- 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.
- Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, l'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
- 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 2 - N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, etc.
- Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
- 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 (inondations, coulées d'eaux boueuses).
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des étangs existants à la date d'approbation du PLU.
- Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dispositions particulières au secteur Na :

Les extensions des abris de pêche existants, à condition que l'emprise au sol totale de l'abri, extension comprise n'excède pas 20m².

Dispositions particulières au secteur NL :

L'entretien, sans extension, des équipements liés à l'activité ULM (piste et bâtiments).



Article 3 - N : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4 - N : desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

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.

Assainissement

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.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

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.

Article 5 - N : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.



Article 6 - N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 4 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer et de 20 mètres de l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, etc. ou à l'exploitation agricole tels que les stations de pompage, etc.
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés, à l'exception des ouvrages hydrauliques nécessaires à la protection contre les risques d'inondation ou la mise en valeur des cours d'eau.

Article 7 - N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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 4 mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales 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.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, etc. ou à l'exploitation agricole tels que les stations de pompage, etc.
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.



Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés, à l'exception des ouvrages hydrauliques nécessaires à la protection contre les risques d'inondation ou la mise en valeur des cours d'eau.

Article 8 - N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction dont elles dépendent.

Article 9 - N : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles annexes et extensions des habitations existantes ne pourra excéder 30m² supplémentaires par unité foncière, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dispositions particulières au secteur Na :

L'extension des abris de pêche existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est autorisée que pour les abris d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres². Dans ce cas, l'extension pourra permettre d'atteindre une emprise au sol globale de 20 mètres² pour l'abri de pêche existant.

Article 10 - N : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale d'une construction est mesurée, verticalement du terrain naturel avant éventuels travaux 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 :

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

Dispositions particulières :

Ces règles 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.
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.



Article 11 - 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.

Dispositions particulières au secteur Na :

Sauf nécessité technique, les constructions devront être en bois et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Article 12 - N : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - N : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - N : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - N : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - N : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

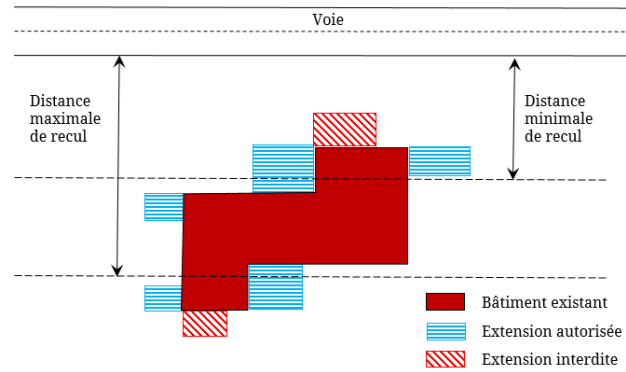
Non réglementé.

ANNEXE 1 – LEXIQUE

Aggravation de la non-conformité

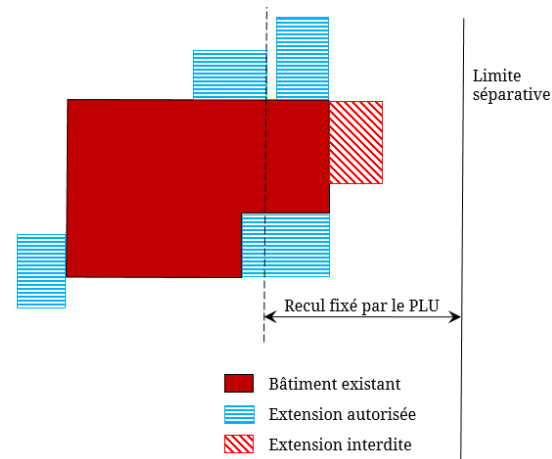
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

- 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.



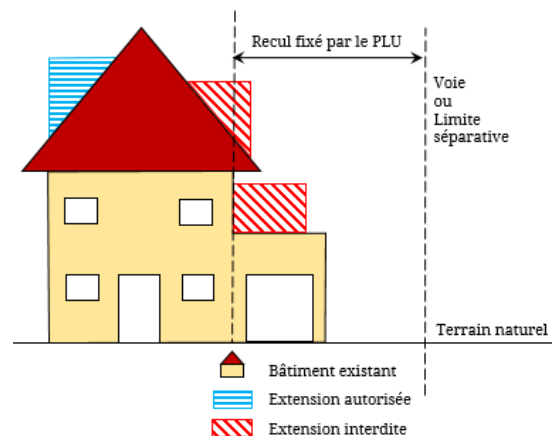
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

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



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

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



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.

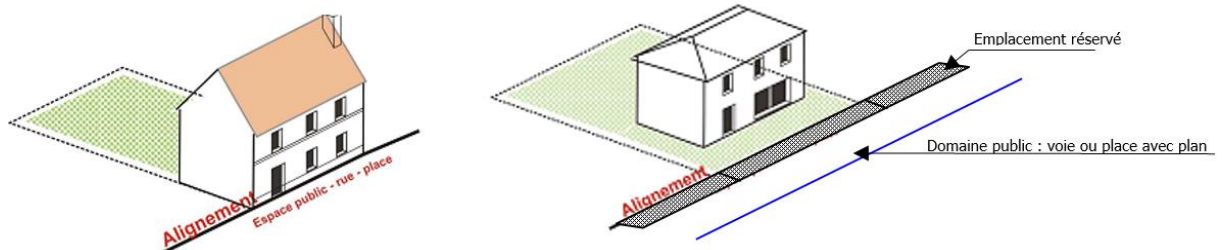
Sont considérées comme des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, des voies publiques ou privées y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile.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

Adaptation

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

Alignement

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



Annexes (locaux accessoires)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

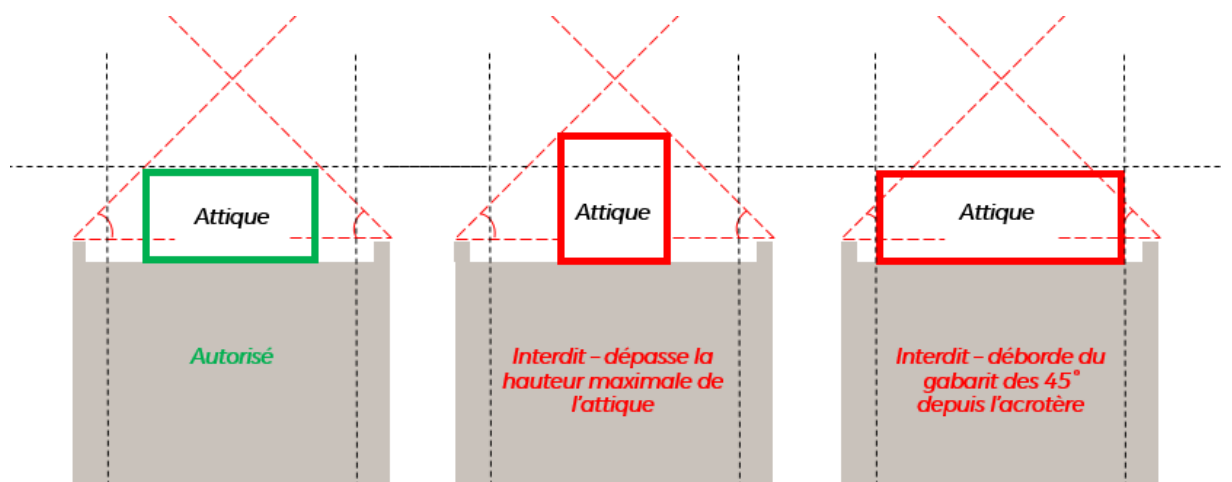
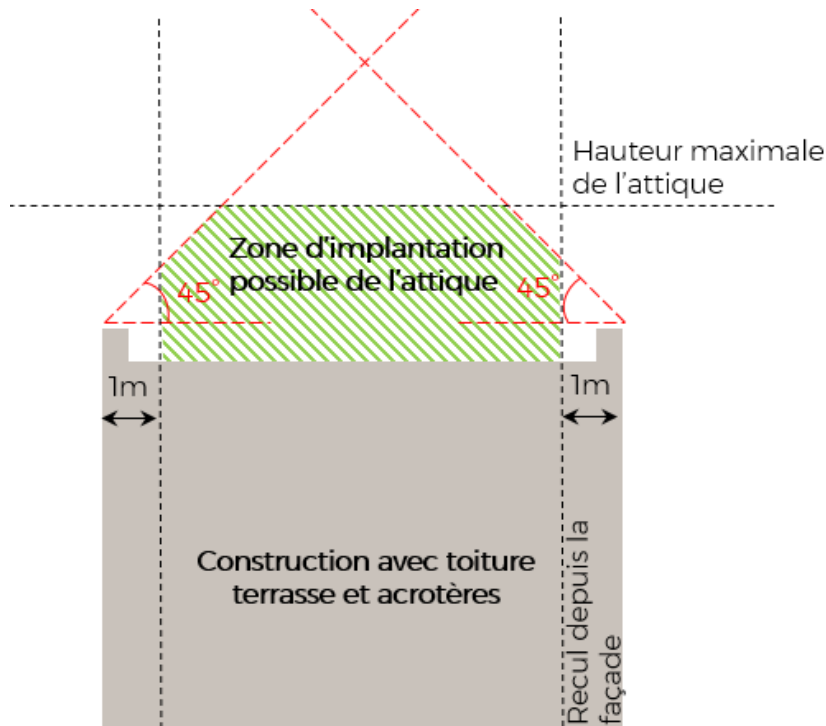
- stationnement des véhicules (garage),
- abri de jardin ou remise de faible surface,
- piscine.

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

Attique :

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

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



Bâtiment

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



Bâtiment principal ou construction principale

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

Caravanes

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

Clôtures (hauteur)

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

Construction et installation

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion 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.

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, un poste de transformations, une antenne relai...

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 R.421-17 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 R.421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent



- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

Emplacement réservé

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

Emprise au sol

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

Extension

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

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

S'agissant du terme « limité », il s'entend, sauf mention contraire, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant.

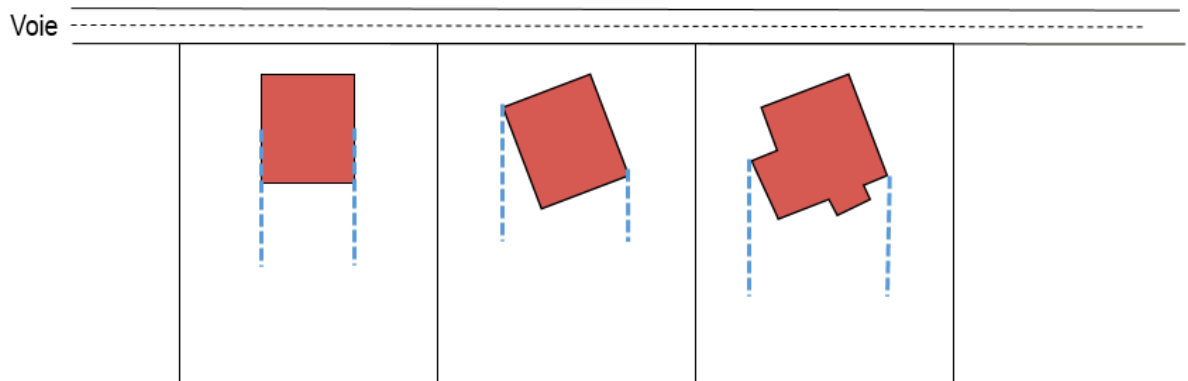
Extensions d'une exploitation agricole existante

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

Habitation légère de loisirs

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

Partie arrière d'une construction :



La partie arrière du bâtiment est vue perpendiculairement depuis la rue aux extrémités latérales de la construction

Dans le cas d'une maison implantée à l'angle de plusieurs rues, la règle s'applique par rapport à la rue sur laquelle l'accès à la construction s'effectue.

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.

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, chemins ruraux...).

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



ANNEXE 2 - LISTE DES ESSENCES LOCALES

LISTE DES ARBRES ET DES ARBUSTES AUTOCHTONES DU HAUT-RHIN - MISE A JOUR 2018
Y COMPRIS ARBRES FRUITIERS ET ASSIMILES

●	Végétal parfaitement adapté aux conditions de sol ou de climat
○	Végétal peut convenir aux conditions de sol ou de climat
	Végétal ne peut pas être employé dans ces conditions de sol ou de climat sans risque grave pour sa survie

NOM FRANÇAIS	NOM SCIENTIFIQUE	CONDITIONS STATIONNELLES											Architecture	Taille	Feuillage	Croissance	Intérêt faunistique : B = baie H = plante hôte (entomofaune) M = plante mellifère	Succession	Autochtone	Introduite	Fruit toxique			
		COLLINE		SOLS																				
		Sundgau	Compact	Sabre-filtrant	Très poreux	Acide	Légèrement acide	Carbonaté	Hydromorphe	Frais	Sec	Superficiel												
Abricotier	<i>Prunus armeniaca</i>		○	●	●	●	○	●	○	●	○	●	○	Arbre fruitier	5 à 10 m	Caduc	Rapide	B						
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	●	●	●	●	○	●	○	●	○	●	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Lente	B / M	Climacique	●				
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	●	●	●	●	●	●	○	●	○	●	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●				
Amandier	<i>Prunus amygdalus</i>	●	●	○	●	●	●	○	○	●	○	○	○	Arbre fruitier	5 à 10 m	Caduc	Moyenne	B						
Amélanchier des bois	<i>Amelanchier ovalis</i>		●	●	●	●	●	○	○	●	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Lente	B / M	Pionnière	●				
Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>		○	●	●	○	●	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	B	Pionnière	●				
Aubépine épineuse	<i>Crataegus oxyacantha</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●				
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●				
Auline blanc	<i>Ainus incana</i>	●	○	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Rapide		Pionnière	●				
Aulne glutineux	<i>Ainus glutinosa</i>	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide		Pionnière	●				
Bagueaudier	<i>Colutea arborescens</i>		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Lente	B / M		●				
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	●	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Moyenne	M	Pionnière	●				
Bourdaine	<i>Rhamnus frangula</i>	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Lente	B / H / M	Climacique	●		●		
Camerisier à balais	<i>Loncera xylosteum</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Climacique	●		●		
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●				
Cerisier de Sainte Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●				
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	10 à 15 m	Marcescent	Moyenne	B	Climacique	●				
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	B	Climacique	●				
Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Marcescent	Lente	B / H	Climacique	●				
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	5 à 10 m	Marcescent	Lente	B / H	Climacique	●				
Chêne sessile	<i>Quercus sessiliflora</i>	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Marcescent	Lente	B	Climacique	●				
Cognassier	<i>Cydonia vulgaris</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / M						
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Climacique	●				
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Climacique	●		●		
Coronille arbustive	<i>Coronilla emerus</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Climacique	●				
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	B / M	Climacique	●				
Daphné "Bois joli"	<i>Daphne mezereum</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B	Climacique	●		●		
Épine-vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B	Climacique	●				
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Moyenne	M	Climacique	●				
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	M	Climacique	●				
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	M	Climacique	●				
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Caduc	Rapide		Climacique	●				
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Climacique	●		●		
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	5 à 10 m	Persistant	Lente	B						
Griotte noire	<i>Prunus austera</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre fruitier	2 à 3 m	Caduc	Moyenne	B						
Griotte rouge	<i>Prunus caproniana</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre fruitier	2 à 3 m	Caduc	Moyenne	B						
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre fruitier	2 à 3 m	Caduc	Moyenne	B						
Groseiller	<i>Ribes rubrum</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B			●			
Groseiller à maquereaux	<i>Ribes uva crisa</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B			●			
Groseiller alpin	<i>Ribes alpinum</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M			●			
Cassissier	<i>Ribes nigra</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne				●			
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Marcescent	Lente	B	Climacique	●				
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Persistant	Lente	B / M	Climacique	●		●		
Merisier	<i>Prunus avium</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	B / M	Climacique					
Cerisier Bigarreau	<i>Prunus duracina</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	B / M						
Cerisier Guigne	<i>Prunus Juliana</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	B / M						



Mirabellier	<i>Prunus insititia</i>	●	●	●	●	○	○	○	○	Arbre fruitier	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B						
Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>		○	○	●	●	●	●	●	Arbre	5 à 10 m	Caduc	Moyenne	B						●
Mûrier noir	<i>Morus nigra</i>		○	○	●	●	○	●	●	Arbre	5 à 10 m	Caduc	Moyenne	B						●
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	●	○	●	●	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Lente	B / M						●
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique					●
Bourdaine	<i>Rhamnus frangula</i>	●	●	○	●	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne		Climacique					●
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	●	●	○	●	●	○	○	○	Arbre fruitier	10 à 15 m	Caduc	Moyenne	B						●
Orme champêtre	<i>Ulmus campestris</i>	●	●	○	●	●	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Caduc	Lente	H	Climacique					●
Orme de montagne	<i>Ulmus montana</i>	●	●	○	●	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Caduc	Lente		Climacique					●
Orme lisse	<i>Ulmus laevis</i>	●	○	○	●	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Caduc	Lente	H	Climacique					●
Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>	●	●	○	●	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	H	Pionnière					●
Peuplier grisard	<i>Populus canescens</i>	●	●	○	○	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Caduc	Moyenne	H	Pionnière					●
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	○	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Moyenne	H	Pionnière					●
Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>		○	○	○	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Persistant	Moyenne							●
Poirer	<i>Pyrus communis</i>	●	●	○	○	○	○	○	○	Arbre fruitier	10 à 15 m	Caduc	Moyenne	B / H / M						●
Poirier sauvage	<i>Pyrus communis</i>	●	●	○	○	○	○	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Lente	B / H / M						●
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	●	●	○	○	○	○	○	○	Arbre	5 à 10 m	Caduc	Moyenne	B / H / M						●
Prunellier, épine noire	<i>Prunus spinosa</i>	●	●	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Pionnière					●
Prunier	<i>Prunus domestica</i>	●	●	○	○	○	○	○	○	Arbre fruitier	5 à 10 m	Caduc	Rapide							●
Prunier myrobolan	<i>Prunus cerasifera</i>	●	●	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	B / H / M						●
Rosier des Alpes	<i>Rosa pendulina</i>		○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B						●
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B						●
Eglantier, rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B						●
Rosier pimprenelle	<i>Rosa pimpinellifolia</i>		○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B						●
Rosier rouillé, rosier rubigineux	<i>Rosa rubiginosa</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B						●
Rosier velu, rosier pomme	<i>Rosa villosa</i>		○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B						●
Sapin pectinée	<i>Abies alba</i>		○	○	○	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Persistant	Lente	M						●
Saule à cinq étamines	<i>Salix pentandra</i>													H / M						●
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>		○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	H / M	Pionnière					●
Saule à trois étamines, saule amandier	<i>Salix triandra</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	H / M	Pionnière					●
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Rapide	H / M						●
Saule cassant	<i>Salix fragilis</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière					●
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière					●
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	5 à 10 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière					●
Saule drapé	<i>Salix elaeagnos</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière					●
Saule faux daphné, saule noir	<i>Salix daphnoides</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	5 à 10 m	Caduc	Rapide	H / M						●
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière					●
Saule noirissant	<i>Salix nigricans</i>	●												H / M						●
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière					●
Saule rampant	<i>Salix repens</i>													H / M						●
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>		○	○	○	○	○	○	○	Arbre	5 à 10 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique					●
Sorbier domestique, cormier	<i>Sorbus domestica</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique					●
Staphylier penné	<i>Staphylea pinnata</i>		○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B						●
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	B / M						●
Sureau rouge	<i>Sambucus racemosa</i>		○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Rapide	B / M						●
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Moyenne	M						●
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Moyenne	M						●
Tremble	<i>Populus tremula</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Caduc	Moyenne	H	Pionnière					●
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Semi-persistant	Moyenne	B / M						●
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B						●
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B						●



VB Process, 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