



Plan local d'urbanisme

Commune de Duppigheim

Règlement écrit

Document pour PPA 3

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

**Le Maire,
Julien HAEGY**





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	5
CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	5
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....	6
CHAPITRE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	8
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	8
CHAPITRE 2 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME.....	8
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION » SUR LE PLAN DE ZONAGE.....	8
CHAPITRE 4 - CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS.....	9
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNES PAR LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB).....	9
CHAPITRE 6 - LEXIQUE.....	10
TITRE III : LES ZONES URBAINES	11
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA.....	12
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB	24
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC	35
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	45
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE	55
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UM	57
TITRE IV : LES ZONES A URBANISER	59
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	60
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUXa.....	70
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUXi.....	78
TITRE V : LES ZONES AGRICOLES	79
TITRE VI : LES ZONES NATURELLES	88
TITRE VII - LEXIQUE	95





TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

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

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

Le règlement écrit est composé de 6 titres :

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

A ces titres se rajoutent 1 annexe :

- Annexe1 : Le lexique

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

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

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R111-1 du code de l'urbanisme qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. (cf plans et liste des SUP en annexe)

Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre classées par arrêté préfectoral du 19 Août 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. (Cf. plans et note en annexe)



CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

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

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

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

Adaptations mineures, dérogations et règles alternatives.

Les règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L.152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

CHAPITRE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zone à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). La définition de chaque type de zones figure dans le rapport de présentation. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique.

LES ZONES URBAINES - « ZONES U »

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

Ua : secteur correspondant aux espaces bâtis les plus anciens à vocation principale d'habitat.

Ub : secteur correspondant aux espaces bâtis plus récents à vocation principale d'habitat.

Uc : secteur correspondant aux espaces bâtis récents de type pavillonnaire.

Uxa : secteur correspondant aux activités économiques locales

Uxb : secteur correspondant aux activités économiques locales au sein duquel les habitations de fonction ne sont pas autorisées

Uxba : secteur correspondant aux activités économiques locales au sein duquel les habitations de fonction ne sont pas autorisées et faisant l'objet d'un système d'assainissement autonome

Uxi : secteur correspondant au site du parc d'activités de la plaine de la Bruche



Ue : secteur correspondant aux équipements publics, notamment aux équipements sportifs et de loisirs, à la station d'épuration et à la déchèterie

Um : secteur correspondant aux espaces liés au site aéroportuaire

LES ZONES A URBANISER - « ZONES AU »

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

1AU : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

1AUxa : secteur d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques (extension de la zone artisanale)

2AUxi : secteur d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques (extension du parc d'activités de la plaine de la Bruche)

LES ZONES AGRICOLES - « ZONES A »

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

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

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

Ae : secteur destiné à l'implantation d'équipement communaux ou au développement d'une activité agricole de type maraîchage.

Aj : secteur destiné à la création d'abris de jardins. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - « ZONES N »

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

N : espaces naturels à protéger d'un point de vue paysager et écologique correspondant principalement aux abords de la Bruche et du Bras d'Altorf.

Nnc : terrain communal qui a vocation à être valorisé par des activités mixtes



TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

L.151-23 - PROTECTION DE TYPE A (ZONE HUMIDE REMARQUABLE) :

- Pour toute atteinte à une zone humide remarquable, les prescriptions suivantes s'appliquent : seuls sont autorisés :
 - Les aménagements 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.

L.151-23 - PROTECTION DE TYPE B (JARDINS ET VERGERS) :

- A l'intérieur de ces espaces, tout arbre coupé devra être remplacé par une essence locale.

CHAPITRE 2 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION » SUR LE PLAN DE ZONAGE

Les espaces concernés par la trame graphique relative au risque d'Inondation de la Bruche doivent également respecter les dispositions réglementaires du PPRI de la Bruche, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.



CHAPITRE 4 - CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

En application des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme : **En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes (A35, A352 et A355 à Duppigheim) et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (D392 à Duppigheim)**, sauf les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricoles, les réseaux d'intérêt public, ainsi que les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions des constructions existantes.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNES PAR LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

Les espaces concernés par le PEB doivent également respecter les dispositions réglementaires ci-dessous, extraites du PEB, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles et commerciales	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaire à l'activité agricole	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaire à l'activité aéronautique	S'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	S'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics	S'ils sont indispensables aux populations existantes et s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			Si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement,..) parcs résidentiels de loisirs				



HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant Amélioration et extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	Sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances		Dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics Sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances	
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbains des quartiers ou village existants			Si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CHAPITRE 6 - LEXIQUE

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



TITRE III : 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 III sont divisées en différents secteurs :

Ua : secteur correspondant aux espaces bâtis les plus anciens à vocation principale d'habitat

Ub : secteur correspondant aux espaces bâtis plus récents à vocation principale d'habitat

Uc : secteur correspondant aux espaces bâtis récents de type pavillonnaire.

Uxa : secteur correspondant aux activités économiques locales

Uxb : secteur correspondant aux activités économiques locales au sein duquel les habitations de fonction ne sont pas autorisées

Uxba : secteur correspondant aux activités économiques locales au sein duquel les habitations de fonction ne sont pas autorisées et faisant l'objet d'un système d'assainissement autonome

Uxi : secteur correspondant au site du parc d'activités de la plaine de la Bruche

Ue : secteur correspond aux équipements publics, notamment aux équipements sportifs et de loisirs, à la station d'épuration et à la déchèterie

Um : secteur correspond aux espaces liés au site aéroportuaire

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



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

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

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

Synthèse des destinations et sous-destinations de constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions :

Destinations	Secteurs	Ua		
		Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions à l'article 1.2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Equipement d'intérêt collectif et services publics			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1.1. Ua - Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. Les destinations et sous-destinations de constructions, mentionnées comme « interdites » dans le tableau de synthèse,
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,



4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Article 1.2. Ua - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

1. Ceux liés à une destination mentionnée comme « autorisée sous conditions » dans le tableau de synthèse ci-dessus, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les constructions à usage agricole nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone et situées sur le terrain de cette exploitation ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricoles existantes.
3. Les installations classées nécessaire aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations.
4. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, aux fouilles archéologiques, aux travaux de renaturation et de mise en œuvre de mesures compensatoires.



SECTION 2 - Ua : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Mode de calcul : sauf disposition contraire, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Cas des voies et emprises publiques :

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait de cet alignement sans que ce retrait ne puisse excéder 1,2 mètre.
2. Les saillies sur façade, surplombant le domaine public, sont interdites, à l'exception des débords de toitures et des auvents traditionnels, à condition qu'ils n'excèdent pas 0,50 mètre par rapport au nu de la façade et qu'ils n'entravent pas la libre circulation des biens et des personnes.

Règles alternatives :

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
 - aux constructions annexes.
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
 - aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de la voie par laquelle se fait l'accès principal.

Cas des chemins piétonniers :

4. L'implantation des constructions et installations est libre mais les saillies en façade surplombant le domaine public sont interdites à l'exception des débords de toitures et des auvents traditionnels, à condition qu'ils n'excèdent pas 0,50 mètre mesuré par rapport au nu de la façade et qu'ils n'entravent pas la libre circulation des biens et des personnes.

Cas des cours d'eau et fossés :

5. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

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

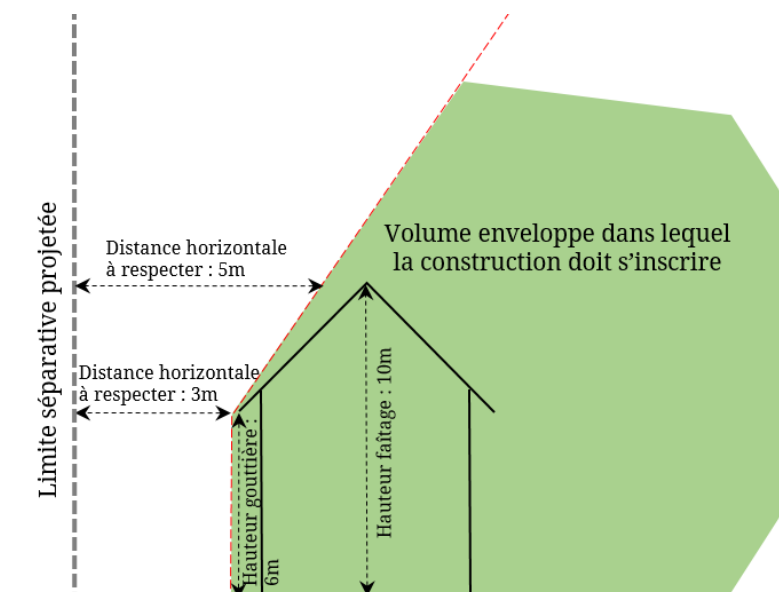


Illustration des conditions d'implantation en retrait des limites séparatives

2. Sur une profondeur de 30 mètres comptés depuis l'alignement de la rue :
 - les constructions devront obligatoirement être implantées au moins sur l'une des limites séparatives donnant sur la voie.
 - les constructions pourront toutefois être implantées en léger recul (maximum de 0,75 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans être soumise aux règles de prospect et conformément à la tradition locale (Schlupf). Cette disposition est obligatoire dès lors qu'une construction existante sur la parcelle voisine est implantée avec un léger recul de 0,75 mètres au maximum.
3. Les constructions annexes peuvent s'implanter sur limite séparative, sur une longueur maximale de 12 mètres linéaires cumulés avec une hauteur sur limite séparative qui n'excède pas 3 mètres. Aucune partie de la construction ne devant être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

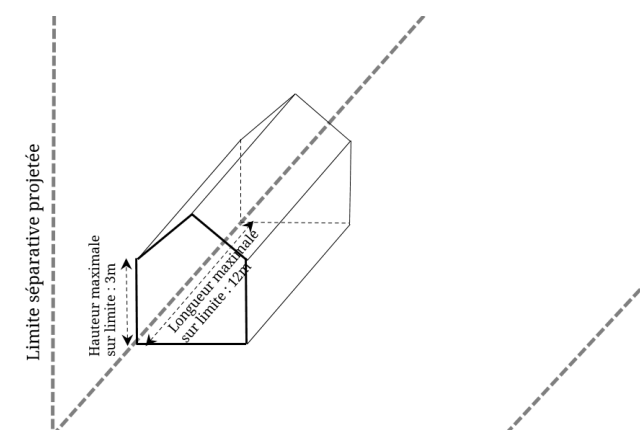


Illustration des conditions de hauteur et de longueur d'implantation des annexes sur limite séparative

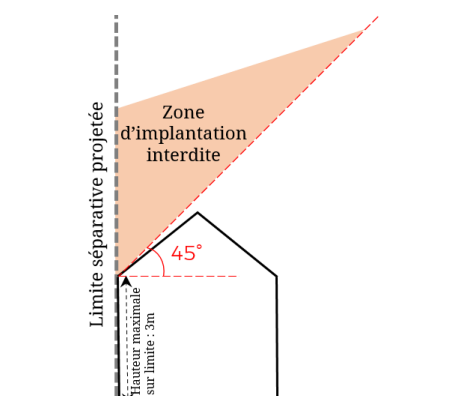


Illustration des conditions de visibilité des annexes implantées sur limite séparative

Règles alternatives :

4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions détaillées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- aux piscines qui devront s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres mesurés depuis le bord du bassin.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale peut être exigée entre deux constructions principales à usage d'habitation pour garantir un éclairage suffisant des logements.

Article 2.4. Ua - Emprise au sol des constructions

Dispositions spécifiques aux constructions édifiées sur une profondeur de 30 mètres comptés depuis l'alignement de la rue :

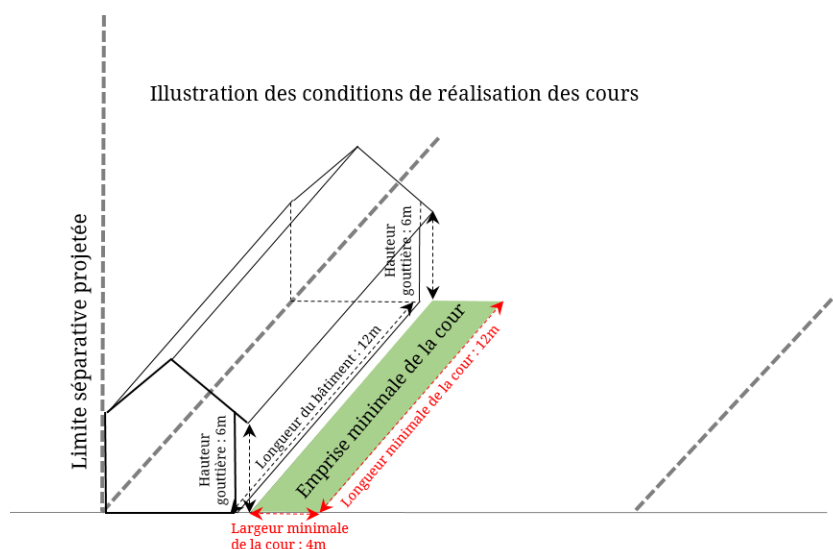
L'espace destinée à la cour doit être en contact direct avec la voie de desserte de l'unité foncière. L'emprise de la cour est ainsi définie :

- La largeur de la cour (linéaire donnant sur la voie) ne peut être inférieure à 2/3 de la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut, la bordant au sein de la même unité foncière.

Les 2 tiers s'entendent exempts de tout débord de toiture ou auvent.

- La profondeur de la cour est au moins égale à la longueur du bâtiment d'habitation sans que cette profondeur ne puisse être inférieure à 10 m, comptés depuis l'alignement de la voie.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières qui ont une profondeur inférieure à 10m. Dans ce cas, la profondeur de la cour sera au moins égale à la longueur du bâtiment d'habitation.



Article 2.5. Ua - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.



Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc...

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

1. Sur une profondeur de 30 mètres comptés à partir de l'alignement, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 7 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.
 - 13 mètres au faitage.
2. Au-delà des 30 mètres depuis l'alignement, la hauteur maximale est fixée à :
 - 8 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.
 - 15 mètres au faitage.

Règles alternatives :

3. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
 - aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. Ua - Aspect extérieur des constructions

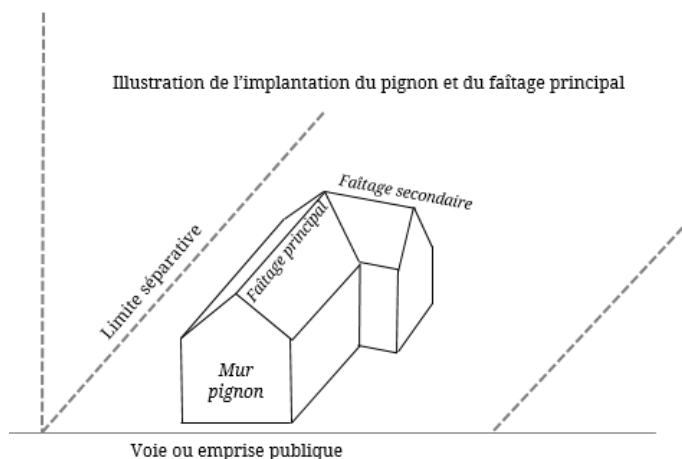
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou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

Architecture :

1. Les éventuels rez-de-chaussée surélevés des constructions implantées à l'alignement des voies ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau de la rue, sauf nécessité de mise en conformité avec le risque d'inondation.

Toitures et couvertures :

2. Les toitures des constructions seront à deux pans avec une pente comprise entre 40° et 52°.
3. Les parties de toiture correspondant à des éléments tels que vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique ou en terrasse
4. La ligne de faitage principale sera parallèle au long côté de la construction projetée
5. Les bâtiments implantés à l'alignement des voies et emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique auront le pignon implanté face à la rue. Le faitage principal de ces bâtiments sera parallèle à la limite séparative sur laquelle est adossé le bâtiment



6. Les bâtiments implantés au-delà des 30 mètres comptés à partir de l'alignement auront leur faitage principal orienté perpendiculairement aux limites séparatives latérales donnant sur la voie

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

7. Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m².
8. Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
9. À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
10. À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

Façades :

11. Les couleurs vives et agressives sont interdites.
12. Les façades à colombages existantes devront être préservées quels que soient les travaux envisagés (isolation, ravalement, réhabilitation...).

Clôtures :

Définitions :

13. La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
14. La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée 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. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :



15. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Toutefois, afin de respecter la tradition des murs-porches à l'Alsacienne, les murs de clôtures pleins joignant deux constructions sont autorisés et ont comme hauteur maximale la hauteur de la plus basse des façades à joindre.
16. Les couleurs vives et agressives sont interdites.

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

Article 2.7. Ua - Espaces libres et plantations

Remblais et déblais :

1. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines ou la prise en compte d'un risque naturel.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

2. En cas de plantation de haies de clôtures, les haies vives seront à privilégier.
3. Les surfaces (hors constructions, accès, stationnements, cours) doivent être aménagées en jardin d'agrément, potager ou verger.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
5. Les nouvelles places de stationnement extérieures devront être perméables aux eaux pluviales.
6. Pour toute nouvelle construction entraînant la création de logement, des dispositifs de récupération des eaux pluviales seront mis en œuvre en complément de l'infiltration ou du raccordement au réseau séparatif
7. Dans le cadre d'opérations de démolition/reconstruction engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé qu'au moins 20% de la surface du terrain de l'opération soit plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.

STATIONNEMENT

Gabarit des places de stationnement :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs (arceaux ou autres dispositifs fixes) permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes, à une hauteur de 50 à 80 centimètres.

Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
 - Aménager les places sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.



- Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
 - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
3. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.
4. Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Dispositions quantitatives :

Véhicules motorisés :

5. Logement (résidents et visiteurs) :
- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation, la division ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2,5 places minimum par logement créé.
 - Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...).
 - Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une place liée à un autre logement.

Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entraînant la création d'au moins 3 nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

6. Autres destinations et sous-destinations :
- Pour les constructions autres qu'à destination de logement, le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

Vélos :

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



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UA - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
5. Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Dans le cas où l'accès se fait par un porche présentant une valeur patrimoniale, une largeur inférieure pourra être acceptée.
6. Tout accès desservant une opération de plus de 10 logements devra avoir une largeur supérieure ou égale à 5,00 mètres.

Article 3.2. UA - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. UA - Eau potable

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

Article 3.4. UA - Assainissement

Eaux usées :



Eaux usées domestiques :

1. 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 individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, 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 :

3. 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.

Eaux pluviales :

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
5. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
 - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
 - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ($k < 10^{-6}$ m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
 - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
6. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
7. En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
8. Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
9. Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
10. Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements



pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. UA - Electricité

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

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

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



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

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

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

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

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

Article 1.1. Ub - Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. Les destinations constructions, mentionnées comme « interdites » dans le tableau de synthèse,
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,



4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone,

Article 1.2. Ub - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

1. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les constructions à usage agricole nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone et situées sur le terrain de cette exploitation ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricoles existantes.
3. Les installations classées nécessaire aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations.
4. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.



SECTION 2 - Ub : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Mode de calcul : sauf disposition contraire, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Cas des voies et emprises publiques :

1. Toute construction ou installation doit être édifiée soit en s'alignant sur l'une ou l'autre construction située sur les fonds voisins soit avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
2. Les saillies sur façade, surplombant le domaine public, sont interdites, Toutefois, peuvent empiéter dans cette marge de recul à condition qu'ils n'entravent pas la libre circulation des biens et des personnes :
 - les débords de toitures,
 - les saillies de faible importance dont les dimensions sont inférieures à 1,50 m de profondeur et 2,00 m de longueur.

Règles alternatives :

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - aux constructions annexes à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
 - aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.
 - aux constructions à édifier sur un terrain où un bâtiment principal à usage d'habitation déjà existant est implanté conformément aux dispositions ci-dessus.

Cas des chemins piétonniers :

4. Toute construction ou installation s'implantera soit à l'alignement du chemin, soit à au moins 3 mètres de l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement, les saillies en façade surplombant le domaine public sont interdites à l'exception des débords de toitures, à condition qu'ils n'entravent pas la libre circulation des biens et des personnes.

Cas des cours d'eau et fossés :

5. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

1. A moins que la construction projetée ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,5 mètre.

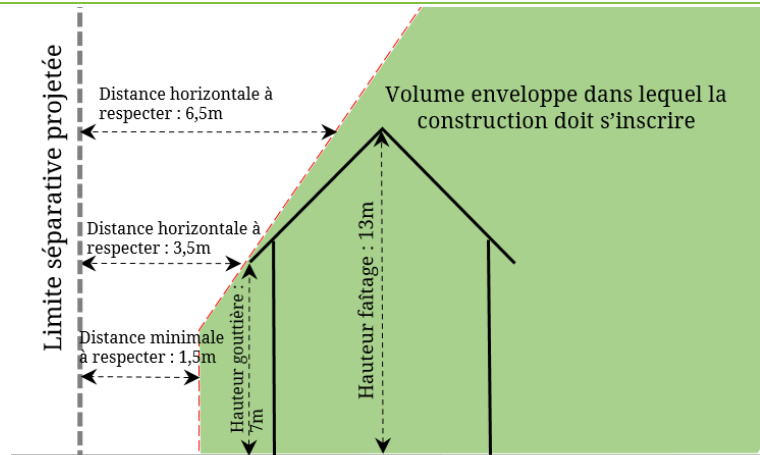


Illustration des conditions d'implantation en retrait des limites séparatives

2. Les constructions annexes peuvent s'implanter sur limite séparative, sur une longueur maximale de 12 mètres linéaires cumulés avec une hauteur sur limite séparative qui n'excède pas 3 mètres. Aucune partie de la construction ne devant être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

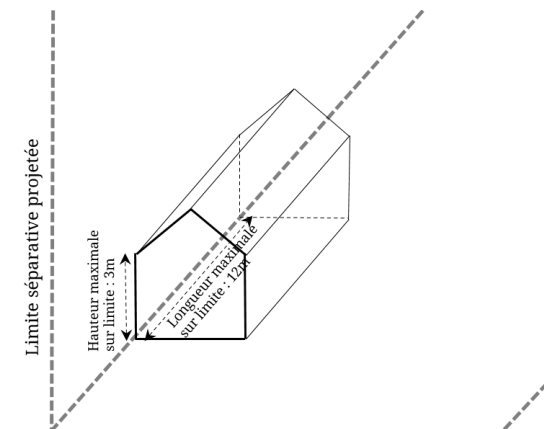


Illustration des conditions de hauteur et de longueur d'implantation des annexes sur limite séparative

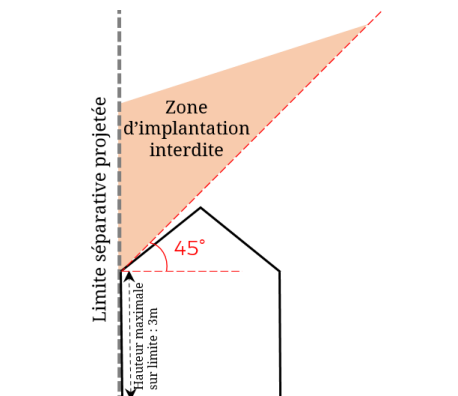


Illustration des conditions de visibilité des annexes implantées sur limite séparative

Règles alternatives :

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions détaillées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
 - aux piscines qui devront s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres mesurés depuis le bord du bassin.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale peut être exigée entre deux constructions principales à usage d'habitation pour garantir un éclairage suffisant des logements.



Article 2.4. Ub - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. Ub - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

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

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 7 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.
 - 13 mètres au faitage.

Règles alternatives :

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

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. Ub - Aspect extérieur des constructions

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

Toitures et couvertures :

1. Les toitures des constructions seront à deux pans avec une pente comprise entre 35° et 52°.

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

2. Les parties de toiture correspondant à des éléments tels que vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique ou en terrasse
3. Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m².
4. Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
5. À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
6. À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.



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

Clôtures :

Définitions :

7. La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
8. La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée 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. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

9. La hauteur maximale des éventuelles clôtures le long du domaine public est fixée à 1,40 mètre. Sauf dispositions contraires édictées par le PPRI, la clôture sera constituée de haies vives, de grille ou grillage ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,60 m.
Le long de la Route de Schirmeck, les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur de 1,40 mètre.
10. La hauteur maximale des clôtures séparatives est fixée à 2 mètres.

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

Article 2.7. Ub - Espaces libres et plantations

Remblais et déblais :

1. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines ou la prise en compte d'un risque naturel.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

2. En cas de plantation de haies de clôtures, les haies vives seront à privilégier.
3. Les surfaces (hors constructions, accès, stationnements, cours) doivent être aménagées en jardin d'agrément, potager ou verger.
4. Les nouvelles places de stationnement extérieures devront être perméables aux eaux pluviales.
5. Pour toute nouvelle construction entraînant la création de logement, des dispositifs de récupération des eaux pluviales seront mis en œuvre en complément de l'infiltration ou du raccordement au réseau séparatif
6. Au moins 25% de la surface du terrain, sur laquelle la construction est implantée, doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette disposition ne s'applique pas lorsque les espaces plantés en pleine terre préexistants représentent moins de 25% de la surface du terrain d'implantation de la construction.



Dans ce cas, ils doivent à minima être maintenus à superficie équivalente et si possible augmentés en tenant compte des contraintes techniques du projet.

7. Pour les constructions nouvelles entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale de préférence fruitière sur le terrain d'implantation de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble de type lotissement, ces arbres pourront être plantés, sur les espaces collectifs du lotissement.

STATIONNEMENT

Gabarit des places de stationnement :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs (arceaux ou autres dispositifs fixes) permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes, à une hauteur de 50 à 80 centimètres.

Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
 - Aménager les places sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
 - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
 - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
3. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.
4. Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Dispositions quantitatives :

Véhicules motorisés :

5. Logement (résidents et visiteurs) :
 - Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation, la division ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2,5 places minimum par logement créé.
 - Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...).
 - Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une place liée à un autre logement.

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

6. Autres destinations et sous-destinations :
 - Pour les constructions autres qu'à destination de logement, le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

Vélos :



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



SECTION 3 Ub : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. Ub - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
5. Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Dans le cas où l'accès se fait par un porche présentant une valeur patrimoniale, une largeur inférieure pourra être acceptée.
6. Tout accès desservant une opération de plus de 10 logements devra avoir une largeur supérieure ou égale à 5,00 mètres.

Article 3.2. Ub - Voirie

7. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
8. 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.
9. Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
10. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. Ub - Eau potable

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

Article 3.4. Ub - Assainissement

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :



1. 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 individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, 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 :

3. 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.

Eaux pluviales :

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
5. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
 - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
 - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ($k < 10^{-6}$ m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
 - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
6. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
7. En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
8. Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
9. Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
10. Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.



Article 3.5. Ub - Electricité

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

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

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



CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U_c

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

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

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

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

Article 1.1. U_c - Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. Les destinations constructions, mentionnées comme « interdites » dans le tableau de synthèse,
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,



5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone,

Article 1.2. Uc - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

1. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les installations classées nécessaire aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations.
3. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Mode de calcul : sauf disposition contraire, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Cas des voies et emprises publiques :

1. Non règlementé.

Cas des cours d'eau et fossés :

2. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

1. A moins que la construction projetée ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,5 mètre.

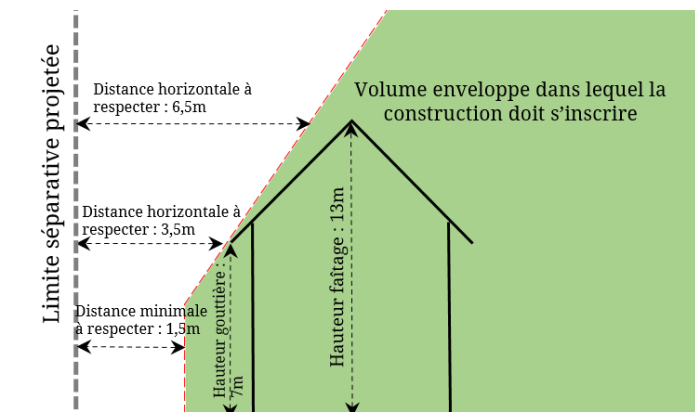


Illustration des conditions d'implantation en retrait des limites séparatives

2. Les constructions annexes peuvent s'implanter sur limite séparative, sur une longueur maximale de 12 mètres linéaires cumulés avec une hauteur sur limite séparative qui n'excède pas 3 mètres. Aucune partie de la construction ne devant être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

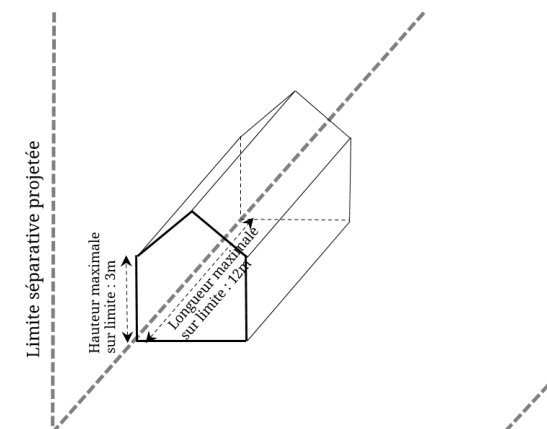


Illustration des conditions de hauteur et de longueur d'implantation des annexes sur limite séparative

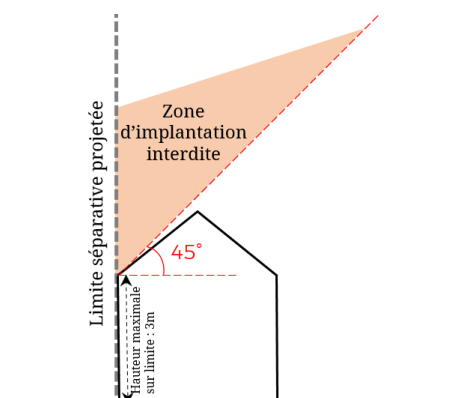


Illustration des conditions de visibilité des annexes implantées sur limite séparative

Règles alternatives :

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions détaillées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
 - aux piscines qui devront s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres mesurés depuis le bord du bassin.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale peut être exigée entre deux constructions principales à usage d'habitation pour garantir un éclairage suffisant des logements.

Article 2.4. Uc - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. Uc - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc...

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



1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 7 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.
 - 13 mètres au faitage.

Règles alternatives :

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

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. Uc - Aspect extérieur des constructions

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

Toitures et couvertures :

1. Les toitures des constructions seront à deux pans avec une pente comprise entre 35° et 52°.

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

2. Les parties de toiture correspondant à des éléments tels que vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique ou en terrasse
3. Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m².
4. Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
5. À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
6. À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

Clôtures :

Définitions :

1. La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
2. La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée 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. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales,



la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des éventuelles clôtures le long du domaine public est fixée à 1,40 mètre. La clôture sera constituée de haies vives, de grille ou grillage ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,60 m.
4. La hauteur maximale des clôtures séparatives est fixée à 2 mètres.

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

Article 2.7. Uc - Espaces libres et plantations

Remblais et déblais :

1. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines ou la prise en compte d'un risque naturel.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

2. En cas de plantation de haies de clôtures, les haies vives seront à privilégier.
3. Les surfaces (hors constructions, accès, stationnements, cours) doivent être aménagées en jardin d'agrément, potager ou verger.
4. Les nouvelles places de stationnement extérieures devront être perméables aux eaux pluviales.
5. Pour toute nouvelle construction entraînant la création de logement, des dispositifs de récupération des eaux pluviales seront mis en œuvre en complément de l'infiltration ou du raccordement au réseau séparatif
6. Au moins 25% de la surface du terrain, sur laquelle la construction est implantée, doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette disposition ne s'applique pas lorsque les espaces plantés en pleine terre préexistants représentent moins de 25% de la surface du terrain d'implantation de la construction. Dans ce cas, ils doivent à minima être maintenus à superficie équivalente et si possible augmentés en tenant compte des contraintes techniques du projet.
7. Pour les constructions nouvelles entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale de préférence fruitière sur le terrain d'implantation de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble de type lotissement, ces arbres pourront être plantés, sur les espaces collectifs du lotissement.

STATIONNEMENT

Gabarit des places de stationnement :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs (arceaux ou autres dispositifs fixes) permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes, à une hauteur de 50 à 80 centimètres.

Dispositions générales :



1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
 - Aménager les places sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
 - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
 - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
3. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.
4. Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Dispositions quantitatives :

Véhicules motorisés :

5. Logement (résidents et visiteurs) :
 - Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation, la division ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2,5 places minimum par logement créé.
 - Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...).
 - Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une place liée à un autre logement.

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

6. Autres destinations et sous-destinations :
 - Pour les constructions autres qu'à destination de logement, le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

Vélos :

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



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. Uc - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
5. Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Dans le cas où l'accès se fait par un porche présentant une valeur patrimoniale, une largeur inférieure pourra être acceptée.
6. Tout accès desservant une opération de plus de 10 logements devra avoir une largeur supérieure ou égale à 5,00 mètres.

Article 3.2. Uc - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. Uc - Eau potable

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

Article 3.4. Uc - Assainissement

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :



1. 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 individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, 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 :

3. 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.

Eaux pluviales :

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
5. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
 - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
 - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ($k < 10^{-6}$ m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
 - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
6. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
7. En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
8. Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
9. Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
10. Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.



Article 3.5. Uc - Electricité

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

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

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



CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

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

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

Destinations	Secteurs	Uxa			Uxb et Uxba		
		Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			X		
	Exploitation forestière	X			X		
Habitation	Logement	X			X		
	Hébergement	X			X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X		X	
	Restauration		X			X	
	Commerce de gros			X		X	
	Activités de service (accueil clientèle)		X			X	
	Hôtel	X				X	
	Autres hébergements touristiques	X			X		
	Cinéma	X			X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Equipement d'intérêt collectif et services publics		X			X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X			X	
	Entrepôt		X			X	
	Bureau		X			X	
	Centre de congrès et d'exposition	X			X		



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

Article 1.1. Ux - Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. Les destinations constructions, mentionnées comme « interdites » dans le tableau de synthèse,
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,

Article 1.2. Ux - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dispositions applicables au secteur Uxa :

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

1. Les constructions à usage de commerce de gros et de détails, à condition d'être en lien avec la production artisanale existante sur le site.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.



Dispositions applicables au secteur Uxi :

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

3. Les constructions à usage de commerce de détails, à condition d'être en lien avec la production industrielle existante sur le site.
4. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Mode de calcul : sauf disposition contraire, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Cas des voies et emprises publiques :

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, 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.
2. Les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au-moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

Règles alternatives :

3. Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements, transformations, ou extensions 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 d'intérêt public tels que les postes de transformation électriques (etc.)
 - aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer,

Cas des chemins piétonniers :

4. Toute construction ou installation s'implantera à au moins 5 mètres de l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement du chemin.

Cas des cours d'eau et fossés :

5. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Dispositions générales :

1. Non réglementé à l'exception des limites séparatives limitrophes d'une zone UA, UB, UC, dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.
2. Une marge de recul plus importante pourra être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Règles alternatives :

3. Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements, transformations, ou extensions 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 d'intérêt public tels que les postes de transformation électriques (etc.)
- aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer,

Cas des cours d'eau et fossés :

4. Toute construction ou installation doit être édifée avec un retrait minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale peut être exigée entre deux constructions pour des questions de sécurité.

Article 2.4. Ux - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc...

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

Dispositions particulières aux secteurs Uxa, Uxb, Uxba :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 10 mètres à l'égout principal ou à la base de l'acrotère.
 - 14 mètres au faitage

Dispositions particulières au secteur Uxi :

Non règlementé

Règles alternatives :

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

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. Ux - Aspect extérieur des constructions

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.

1. Les ouvrages techniques tels que postes de transformation électriques... doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

Clôtures :

2. La hauteur maximale des clôtures séparatives, limitrophes avec zones A et N, est fixée à 2 mètres.
3. Les clôtures séparatives limitrophes avec zones A et N devront être constituées de grillages à mailles larges doublées de haies vives.

Les clôtures devront pouvoir permettre le passage de la faune :

- Soit en ménageant un passage de 15 à 20 cm entre le sol et le grillage.
- Soit en optant pour un espacement des mailles d'au moins 15cm.
- Soit, dans le cas de clôtures déjà existantes, des ouvertures ponctuelles peuvent être créées au pied de celles-ci, à raison de 20 x 20 cm tous les 15 mètres linéaires de clôture.

Dispositions particulières aux secteurs Uxb, Uxba :

4. Les murs pleins ne pourront excéder 2m.

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

Article 2.6. Ux - Espaces libres et plantations

1. Des écrans végétaux composés d'arbres à haute tige devront être réalisés notamment dans les marges d'isolement des installations et dépôts.
2. En cas de plantation de haies de clôtures, les haies vives seront à privilégier.
3. Les surfaces (hors constructions, accès, stationnements, cours) doivent être plantés en pleine terre.
4. Les nouvelles places de stationnement extérieures devront être perméables aux eaux pluviales.
5. Les aires de stationnement extérieures comportant 4 places ou plus seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non allergène*, (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places.

STATIONNEMENT

Gabarit des places de stationnement :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs (arceaux ou autres dispositifs fixes) permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes, à une hauteur de 50 à 80 centimètres.

Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors



des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

2. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.
3. Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Dispositions quantitatives :

Véhicules motorisés :

- Le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

Vélos :

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



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. Ux - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 3.2. Ux - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au-moins 30 mètres de diamètre doit pouvoir être inscrit entre les bordures de trottoirs de la place de retournement.

Dispositions applicables au secteur Uxa :

4. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.

Dispositions applicables au secteur Uxi :

5. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres.



DESSERTA PAR LES RESEAUX

Article 3.3. Ux - Eau potable

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

Article 3.4. Ux - Assainissement

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

1. 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 individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, 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 :

3. 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.

Dispositions applicables au secteur Uxba :

4. Toute construction nouvelle doit traiter ses eaux usées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

5. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
6. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
 - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
 - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ($k < 10^{-6}$ m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
 - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
7. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les



fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).

8. En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
9. Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
10. Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
11. Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. Ux - Electricité

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

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

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



CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

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

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

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

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

Article 1.1. Ue - Occupations et utilisation du sol interdites

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

1. Les destinations constructions, mentionnées comme « interdites » dans le tableau de synthèse,
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,



5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

Article 1.2. Ue - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dispositions particulières au secteur Ue :

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

1. Les constructions destinées au logement à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.



CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Um

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

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

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

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

Article 1.1. Um - Occupations et utilisation du sol interdites

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

1. Les destinations constructions, mentionnées comme « interdites » dans le tableau de synthèse,
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,



5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

Article 1.2. Um - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

1. Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être en lien avec l'activité aéroportuaire, l'activité militaire ou avec la production d'énergie renouvelable.



TITRE IV : 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. »

Définition des différents secteurs de la zone AU :

1AU : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

1AUxa : secteur d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques (extension de la zone artisanale)

2AUxi : secteur d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques (extension du parc d'activités de la plaine de la Bruche)

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



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TAU

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

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

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

Destinations	Secteurs	1AU		
		Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Equipement d'intérêt collectif et services publics			X
	Industrie			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1.1. 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. Les destinations constructions, mentionnées comme « interdites » dans le tableau de synthèse,
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,



4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone,

Article 1.2. 1AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Conditions d'aménagement :

1. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :
 - de se réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et pouvant être menée en 1 ou plusieurs tranches dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.
 - de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
2. Dans le cas d'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

3. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
4. Les installations classées nécessaire aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations.
5. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

SECTION 2: CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Mode de calcul : sauf disposition contraire, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Cas des voies et emprises publiques :

1. Privilégier l'orientation bioclimatique des constructions.

Cas des cours d'eau et fossés :

2. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

1. A moins que la construction projetée ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,5 mètre.

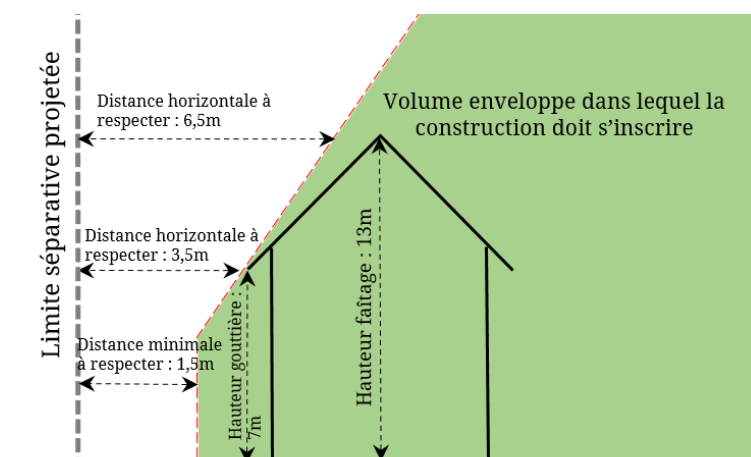


Illustration des conditions d'implantation en retrait des limites séparatives

2. Les constructions annexes peuvent s'implanter sur limite séparative, sur une longueur maximale de 12 mètres linéaires cumulés avec une hauteur sur limite séparative qui n'excède pas 3 mètres. Aucune partie de la construction ne devant être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

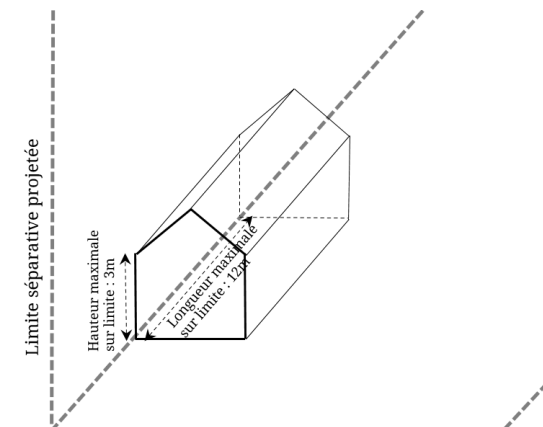


Illustration des conditions de hauteur et de longueur d'implantation des annexes sur limite séparative

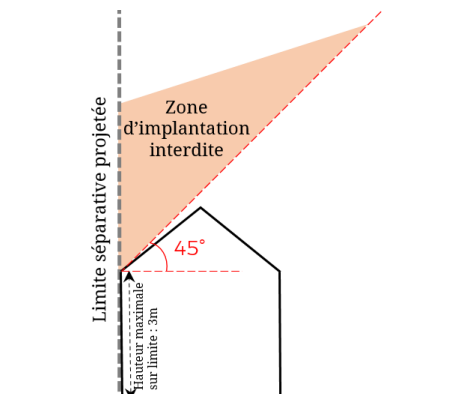


Illustration des conditions de visibilité des annexes implantées sur limite séparative

Règles alternatives :

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions détaillées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
 - aux piscines qui devront s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres mesurés depuis le bord du bassin.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale peut être exigée entre deux constructions principales à usage d'habitation pour garantir un éclairage suffisant des logements.

Article 2.4. 1AU - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. 1AU - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc...

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



1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 7 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.
 - 13 mètres au faitage.

Règles alternatives :

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

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. 1AU - Aspect extérieur des constructions

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

Toitures et couvertures :

1. Les toitures des constructions seront à deux pans avec une pente comprise entre 35° et 52°.

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

2. Les parties de toiture correspondant à des éléments tels que vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique ou en terrasse
3. Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m².
4. Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
5. À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
6. À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

Clôtures :

Définitions :

1. La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
2. La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée 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. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.



Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des éventuelles clôtures le long du domaine public est fixée à 1,40 mètre. La clôture sera constituée de haies vives, de grille ou grillage ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,60 m.
4. La hauteur maximale des clôtures séparatives est fixée à 2 mètres.

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

Article 2.7. 1AU - Espaces libres et plantations

Remblais et déblais :

1. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines ou la prise en compte d'un risque naturel.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

2. En cas de plantation de haies de clôtures, les haies vives seront à privilégier.
3. Les surfaces (hors constructions, accès, stationnements, cours) doivent être aménagées en jardin d'agrément, potager ou verger.
4. Les nouvelles places de stationnement extérieures devront être perméables aux eaux pluviales.
5. Pour toute nouvelle construction entraînant la création de logement, des dispositifs de récupération des eaux pluviales seront mis en œuvre en complément de l'infiltration ou du raccordement au réseau séparatif
6. Au moins 25% de la surface du terrain, sur laquelle la construction est implantée, doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette disposition ne s'applique pas lorsque les espaces plantés en pleine terre préexistants représentent moins de 25% de la surface du terrain d'implantation de la construction. Dans ce cas, ils doivent à minima être maintenus à superficie équivalente et si possible augmentés en tenant compte des contraintes techniques du projet.
7. Pour les constructions nouvelles entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale de préférence fruitière sur le terrain d'implantation de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble de type lotissement, ces arbres pourront être plantés, sur les espaces collectifs du lotissement.

STATIONNEMENT

Gabarit des places de stationnement :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs (arceaux ou autres dispositifs fixes) permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes, à une hauteur de 50 à 80 centimètres.

Dispositions générales :



1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
2. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.
3. Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Dispositions quantitatives :

Véhicules motorisés :

4. Logement (résidents et visiteurs) :
 - Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2,5 places minimum par logement créé.
 - Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...).
 - Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une place liée à un autre logement.
5. Autres destinations et sous-destinations :
 - Pour les constructions autres qu'à destination de logement, le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

Vélos :

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



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. 1AU - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
5. Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Dans le cas où l'accès se fait par un porche présentant une valeur patrimoniale, une largeur inférieure pourra être acceptée.
6. Tout accès desservant une opération de plus de 10 logements devra avoir une largeur supérieure ou égale à 5,00 mètres.

Article 3.2. 1AU - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. 1AU - Eau potable

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

Article 3.4. 1AU - Assainissement

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :



1. 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 individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, 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 :

3. 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.

Eaux pluviales :

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
5. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
 - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
 - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ($k < 10^{-6}$ m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
 - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
6. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
7. En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
8. Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
9. Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
10. Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.



Article 3.5. 1AU - Electricité

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

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

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



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUXa

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

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

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

Destinations	Secteurs	1AUXa		
		Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Equipement d'intérêt collectif et services publics		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		



Article 1.1. 1AUxa - Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. Les destinations constructions, mentionnées comme « interdites » dans le tableau de synthèse,
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,

Article 1.2. 1AUxa - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Conditions d'aménagement :

1. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :
 - de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et pouvant être menée en 1 ou plusieurs tranches ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.
 - de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

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

2. Les constructions à usage de commerce de gros et de détails, à condition d'être en lien avec la production artisanale existante sur le site.
3. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Mode de calcul : sauf disposition contraire, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Cas des voies et emprises publiques :

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, 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.
2. Les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au-moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

Règles alternatives :

3. Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public tels que les postes de transformation électriques (etc.)

Cas des chemins piétonniers :

4. Toute construction ou installation s'implantera à au moins 5 mètres de l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement du chemin.

Cas des cours d'eau et fossés :

5. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau.

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

1. Non réglementé à l'exception des limites séparatives limitrophes d'une zone UA, UB, UC dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.
2. Une marge de recul plus importante pourra être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Cas des cours d'eau et fossés :

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale peut être exigée entre deux constructions pour des questions de sécurité.



Article 2.4. 1AUxa - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc...

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

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 10 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.
 - 14 mètres au faitage.

Règles alternatives :

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

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. 1AUxa - Aspect extérieur des constructions

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.

1. Les ouvrages techniques tels que postes de transformation électriques... doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

Les clôtures

2. La hauteur maximale des clôtures séparatives, limitrophes avec zones A et N, est fixée à 2 mètres.
3. La hauteur maximale des clôtures séparatives, limitrophes avec zones A et N, est fixée à 2 mètres.
4. Les clôtures séparatives limitrophes avec zones A et N devront être constituées de grillages à mailles larges doublées de haies vives.
5. Les clôtures devront pouvoir permettre le passage de la faune :
 - Soit en ménageant un passage de 15 à 20 cm entre le sol et le grillage.
 - Soit en optant pour un espacement des mailles d'au moins 15cm.
 - Soit, dans le cas de clôtures déjà existantes, des ouvertures ponctuelles peuvent être créées au pied de celles-ci, à raison de 20 x 20 cm tous les 15 mètres linéaires de clôture.

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

Article 2.6. 1AUxa - Espaces libres et plantations



1. En cas de plantation de haies de clôtures, les haies vives seront à privilégier.
2. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
3. Des écrans végétaux composés d'arbres à haute tige devront être réalisés notamment dans les marges d'isolement des installations et dépôts.
4. Les nouvelles places de stationnement extérieures devront être perméables aux eaux pluviales.
5. Les aires de stationnement extérieures comportant 4 places ou plus seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non allergène*, (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places.

STATIONNEMENT

Gabarit des places de stationnement :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs (arceaux ou autres dispositifs fixes) permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes, à une hauteur de 50 à 80 centimètres.

Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
2. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.
3. Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Dispositions quantitatives :

Véhicules motorisés :

- Le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

Vélos :

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



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. 1AUxa - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 3.2. 1AUxa - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à **10 mètres**.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. 1AUxa - Eau potable

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

Article 3.4. 1AUxa - Assainissement

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

1. 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 individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.



2. Dans les zones d'assainissement non collectif, 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 :

3. 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.

Eaux pluviales :

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
5. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
 - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
 - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ($k < 10^{-6}$ m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
 - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
6. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
7. En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
8. Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
9. Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
10. Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. 1AUxa - Electricité



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

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

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



CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUxi

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

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

Article 1.1. 2AUxi – Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

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

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

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

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Non réglementé

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé



TITRE V : LES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.».

Les zones agricoles présentées au titre IV sont divisées en différents secteurs :

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

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

Ae : secteur destiné à l'implantation d'équipement communaux ou au développement d'une activité agricole de type maraîchage.

Aj : secteur destiné à la création d'abris de jardins. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

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



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

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

Article 1.1. A – Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. A ci-dessous.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,

Article 1.2. A – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

Dans toute la zone :

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'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.
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. 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.
4. Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, etc.
5. Les aménagements et ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels.
6. 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.
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
8. Les structures et constructions d'élevage mobiles et démontables à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.

Dans le secteur Aa :

9. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations.
10. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.

Dans le secteur Ac :

11. Les constructions et installations liées et 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.



12. Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement par chef d'exploitation, et à condition :
- qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire,
 - que la surface de plancher du logement n'excède pas 170 mètres², extensions et annexes comprise.
 - 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.
 - 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.

Dans le secteur Ae :

13. Les serres liées et nécessaires à l'activité de maraîchage.
14. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.
15. Les installations nécessaires au stockage et au compostage des déchets verts.

Dans le secteur Aj :

16. Les abris de jardins, à raison d'un seul par unité foncière et limité à 10 m² d'emprise au sol.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Mode de calcul : sauf disposition contraire, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Cas des voies et emprises publiques :

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Aj :

1. Toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :
 - 50 mètres de l'axe des autoroutes,
 - 35 mètres de l'axe de la RD392,
 - 15 mètres de l'axe de toute autre voie, publique ou privée,
 - 10 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

Dans le secteur Aj :

2. Les constructions autorisées dans le secteur doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprise publiques.

Cas des cours d'eau et fossés :

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 15 mètres des berges hautes des cours d'eau.

Règles alternatives :

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

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

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Aj :

1. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Lorsque la limite séparative est confondue avec une délimitation de zone U ou AU, cette distance minimale ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur Aj :

Non règlementé.



Règles alternatives :

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

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale peut être exigée entre deux constructions pour des questions de sécurité.
3. Les annexes aux bâtiments d'habitation (hors logements de fonction agricoles) doivent être implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction dont elles dépendent.

Article 2.4. A - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ac

1. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole, est limitée à 30 m² par unité foncière.

Dans le secteur Aj

2. L'emprise au sol maximale des abris de jardins est limitée à 10 m² par unité foncière.

Article 2.5. A - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc...

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

Dans le secteur Aa :

1. La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à :
 - Abris de pâture : 5 mètres hors tout.
 - Equipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole : 2 mètres hors tout.

Dans le secteur Ac :

2. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - Pour les constructions à destination d'habitation de type logement de fonction agricole :
 - 13 mètres au faitage.
 - 7 mètres à l'égout principal de toiture ou à la base de l'acrotère.
 - Pour les extensions et annexes des habitations existantes (hors logements de fonction) : 3,5 mètres hors tout.
 - Pour les autres constructions autorisées : 13 mètres au faitage.



Règle alternative :

3. Les règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements ou aux transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
 - aux ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc.

Dans le secteur Aj :

4. La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à :
 - Abris de jardins : 2,5 mètres

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. A - Aspect extérieur des constructions

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.

1. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel.
2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel.
3. L'ensemble des bâtiments, y compris les maisons d'habitation devront présenter une unité architecturale.
4. Les ouvrages techniques tels que postes de transformation électriques... doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines

Toitures et couvertures :

5. Les toitures des constructions seront à deux pans avec une pente comprise entre 35° et 52°.
6. La ligne de faitage principale sera parallèle au long côté de la construction.
7. Les couvertures des constructions (hors vérandas, loggias, etc.) seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration sera choisie dans la palette des couleurs existantes dans l'environnement proche selon sa localisation (terre cuite, ocre-brun, vert...) de manière à se fondre dans le paysage.
8. Les parties de toiture correspondant à des éléments tels que vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique ou en terrasse

Façades :

9. Les couleurs vives et agressives sont interdites.
10. La couleur dominante des constructions doit être choisie dans la palette des couleurs existantes dans l'environnement proche, selon sa localisation (ocre-brun-beige, vert...) de manière à se fondre dans le paysage. Les bardages d'aspect bois naturel seront privilégiés.

Orientations :

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

Clôtures :

12. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
13. Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole, doivent être constituées de grillages doublés ou non de haies vives.



14. Les clôtures séparatives limitrophes avec zones A et N devront être constituées de grillages à mailles larges doublées de haies vives.

Les clôtures devront pouvoir permettre le passage de la faune :

- Soit en ménageant un passage de 15 à 20 cm entre le sol et le grillage.
- Soit en optant pour un espacement des mailles d'au moins 15cm.
- Soit, dans le cas de clôtures déjà existantes, des ouvertures ponctuelles peuvent être créées au pied de celles-ci, à raison de 20 x 20 cm tous les 15 mètres linéaires de clôture.

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

Article 2.7. A - Espaces libres et plantations

1. En cas de plantation de haies de clôtures, les haies vives seront à privilégier.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Aj :

2. La construction des bâtiments agricoles et d'habitation devra s'accompagner de plantations de rangées d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences à feuilles caduques.
3. Ces plantations devront être localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments, notamment vus depuis les voies de circulations (RD, RN et autoroute).

Dans le secteur Aj :

Non réglementé.

STATIONNEMENT

Non réglementé.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. A – Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Article 3.2. A - Voirie

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

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. A – Eau potable

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

Article 3.4. A - Assainissement

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

1. 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 :

2. 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.

Eaux pluviales :

3. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
4. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
 - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
 - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ($k < 10^{-6}$ m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
 - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
5. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
6. En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
7. Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
8. Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
9. Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. A – Electricité

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



TITRE VI : 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 V sont divisées en différents secteurs :

N : espaces naturels à protéger d'un point de vue paysager et écologique correspondant principalement aux abords de la Bruche et du Bras d'Altorf. Elle comporte un secteur **Nnc**, terrain communal qui a vocation à être valorisé par des activités mixtes.

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



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

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

Article 1.1. N – Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,

Article 1.2. N – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Nnc :

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'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 :
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. 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 et à la mise en œuvre de mesures compensatoires,
4. Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, aires de jeux, etc.
5. Les aménagements et ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels.
6. 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,
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
8. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations.
9. Le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique à condition que la nouvelle destination soit de type exploitation agricole ou locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Dans le secteur Nnc :

10. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'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 :
11. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.



12. 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 et à la mise en œuvre de mesures compensatoires,
13. Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, aires de jeux, etc.
14. Les aménagements et ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels.
15. 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,
16. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
17. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
18. Le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique à condition que la nouvelle destination soit de type exploitation agricole ou équipement d'intérêt collectif et services publics.



SECTION 2 - N: CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Mode de calcul : sauf disposition contraire, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Cas des voies et emprises publiques :

1. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise de toute voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Cas des cours d'eau et fossés :

2. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 15 mètres des berges hautes des cours d'eau.

Règles alternatives :

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

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

Règles alternatives :

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

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

Non règlementé.

Article 2.4. N - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.



Article 2.5. N - Hauteur maximale des constructions

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

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc...

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

1. La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à :
 - Abris de pâture : 5 mètres hors tout.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. N - Aspect extérieur des constructions

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

Façades :

1. Les couleurs vives et agressives sont interdites.

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

Article 2.7. N - Espaces libres et plantations

Non règlementé.

STATIONNEMENT

Non règlementé.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. N – Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 3.2. N - Voirie

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

DESSERTER PAR LES RESEAUX

Article 3.3. N – Eau potable

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

Article 3.4. N - Assainissement

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

1. 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 :



2. 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.

Article 3.5. A – Electricité

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

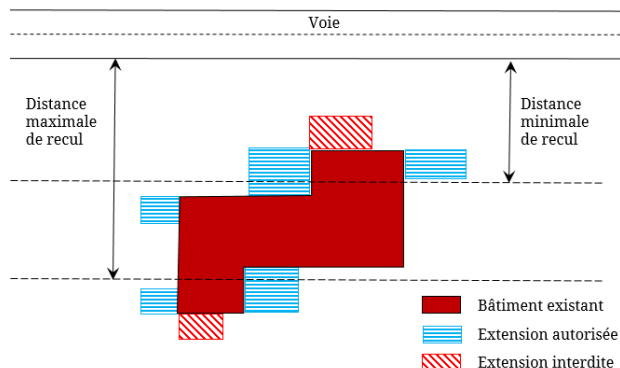
TITRE VII – LEXIQUE

Aggravation de la non-conformité

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

-par rapport aux emprises publiques et aux voies :

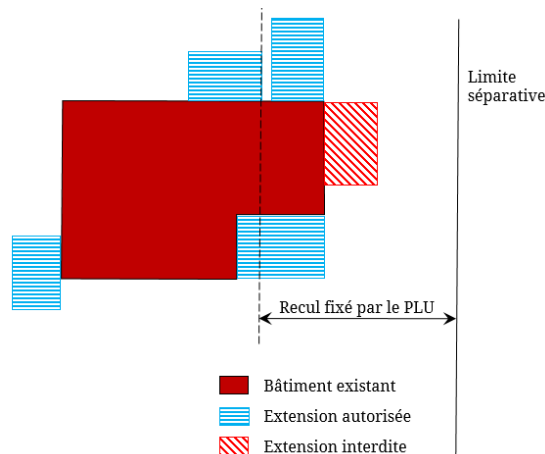
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées)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

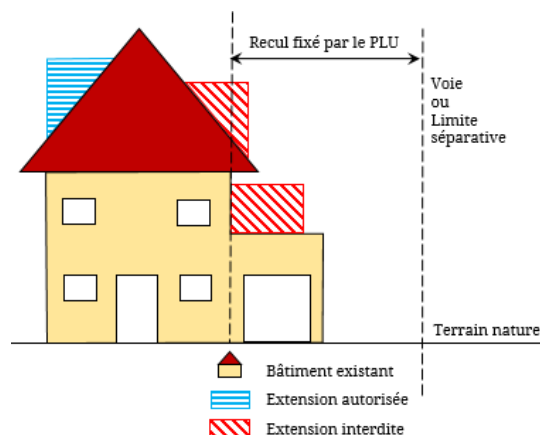
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



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.



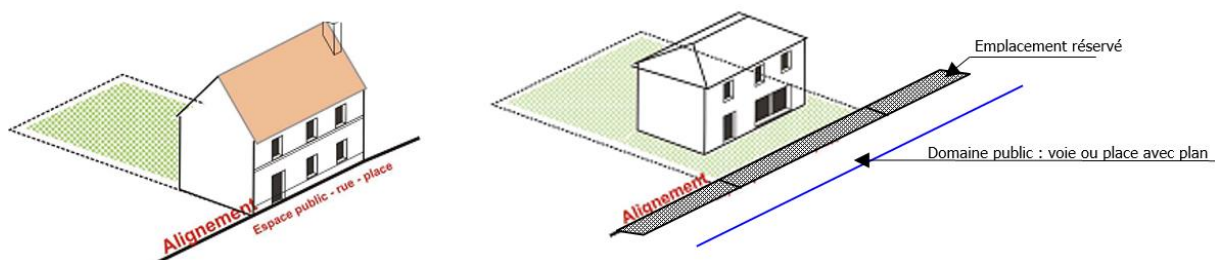
Accès et voirie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade du terrain donnant sur la voie. Une servitude de passage est considérée comme un accès. La 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.

Alignement ou limite des voies et emprises publiques

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



Annexes (locaux accessoires)

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

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

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

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

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

Bâtiment

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

Bâtiment principal

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.



Construction

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment...

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition des constructions. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. De même, les antennes relais sont des installations.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau

Un cours d'eau doit réunir simultanément les 3 critères ci-dessous :

- L'existence d'un lit naturel à l'origine (sauf cas des bras artificiels, canaux assimilés à des cours d'eau, cours d'eau canalisés ou fortement anthropisés)
- L'alimentation par une source
- Un débit suffisant une majeure partie de l'année

Les reculs précisés par rapport aux cours d'eau n'intègrent pas les fossés.

Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles. Il n'est pas envisagé d'apporter des définitions exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations ou sous-destinations actuellement prévues.

Les destinations sont au nombre de 5 et les sous-destinations au nombre de 21. Des règles différenciées peuvent être établies entre elles.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 21 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

Le tableau récapitulatif ci-dessous donne des indications sur l'appréciation des sous-destinations.



Destinations*	Sous-destinations*	Précisions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	Maisons forestières, scieries...
Habitation	Logement	Comprend les chambres d'hôtes (max 5), les gîtes, les yourtes...
	Hébergement	Foyers de jeunes travailleurs, EHPAD, maison de retraite, centre d'hébergement d'urgence, résidences étudiantes...
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	Recouvre tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés, points permanents de retrait). Inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, (boulangeries, charcuteries, poissonneries) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure)
	Restauration	N'inclut pas la restauration collective pour des salariés
	Commerce de gros	S'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes...)
	Activités de service (accueil clientèle)	Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) Les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. (Assurances, banques, agences immobilières, showrooms, magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels (établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services)
	Autres hébergements touristiques	Comprend les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions des porteurs de missions de SP ou régaliennes ou délégataires d'un SP admin/com/indus (mairie, pref, ministère, commissariat, caserne, URSSAF, SNCF, VNF...)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains SP (fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, STEP) Constructions permettant la production/transport d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution (transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Établissements d'enseignement, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés. Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service... »
	Salles d'art et de spectacles	Salles de concert, les théâtres, les opéras
	Equipements sportifs	Stades, piscines municipales, gymnases...
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association...
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (dont locaux de vente en ligne, centre de données...)
	Bureau	Constructions destinées au travail tertiaire



	Centre de congrès et d'exposition	Constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parc expo, parcs d'attraction, zéniths...
--	-----------------------------------	--

Emplacement réservé

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

Emprise au sol

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

Extension

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

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

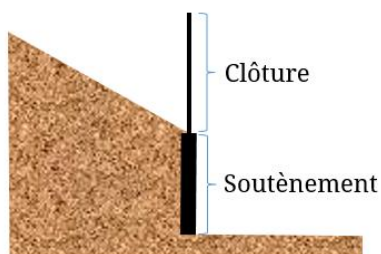
S'agissant du terme « limité », il s'entend dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'existant.

Installation

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

Mur de soutènement

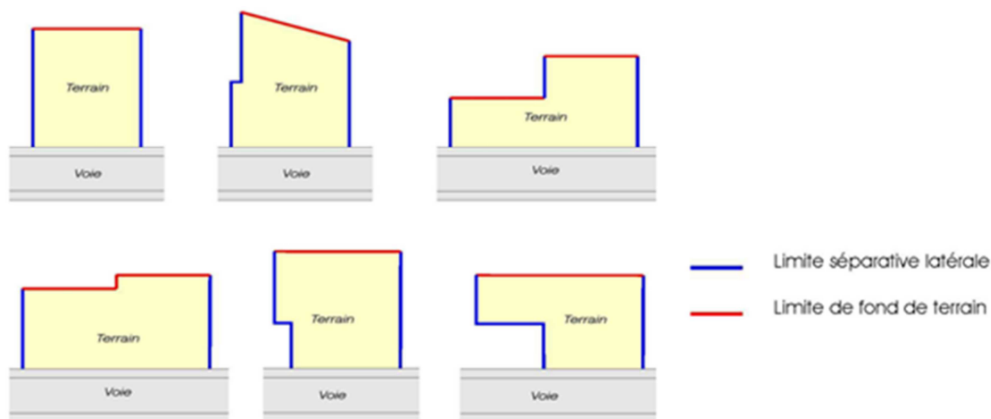
Un mur de soutènement sert à empêcher les terres d'un héritage supérieur de glisser ou de s'abattre sur un héritage inférieur



Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières* privées. Elles sont de deux types :

- Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.
- La limite opposée à la voie constitue la limite séparative* de fond de terrain.



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.