



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**SUNDHOUSE**

## REGLEMENT ECRIT

Prescription de la révision du PLU le 14/12/2019

### ELABORATION DU PLU

#### ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 17 octobre 2023,

A Mairie,  
le 17 octobre 2023

Le Maire,  
Mathieu KLOTZ



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

67210 OBERNAI





Plan local d'urbanisme

---

**Commune de Sundhouse**

---

# Règlement écrit

---

**DOSSIER DE PLU ARRETE**





# SOMMAIRE

## **SOMMAIRE..... 3**

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES..... 5**

**CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT ..... 5**

**CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL..... 5**

**CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ..... 6**

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

**CHAPITRE 1 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME ..... 7**

**CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE.....7**

**CHAPITRE 3 - SECTEUR DE VIGILANCE SUR LA QUALITE DES SOLS.....7**

**CHAPITRE 4 - EMBLEMES RESERVES DELIMITES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME ..... 8**

**CHAPITRE 5 - LEXIQUE..... 8**

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 9**

**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA..... 10**

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....10

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES..... 12

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....19

**CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB ..... 22**

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....22

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....24

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....29

**CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... 32**

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....32

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....33

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....35

**CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UJ ..... 38**

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....38

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....38

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....39

**CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL..... 40**

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....40

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....42

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....45

**CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UX..... 48**

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....48

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES..... 50



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	54
---	----

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....57**

<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU .....</b>	<b>58</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	58
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	60
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	65
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUX.....</b>	<b>68</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	68
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	68
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	68
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUL.....</b>	<b>69</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	69
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	69
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	69

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....70**

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>71</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	71
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	73
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	78

## **TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 80**

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>81</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	81
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	82
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	84

## **ANNEXE 1 - LEXIQUE .....85**



# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement et ses documents graphiques s'applique à la commune de Bilwisheim.

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

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

Le règlement écrit est composé de 6 chapitres :

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

A ces chapitres se rajoutent des annexes :

- Annexe1 : Le lexique

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

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

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

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

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



## CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

### 1. Les zones urbaines – zones U

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

### 2. Les zones à urbaniser – zones AU

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

### 3. Les zones agricoles – zones A

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

### 4. Les zones naturelles et forestières – zones N

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



## TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

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

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

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

### **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE**

Le niveau des sous-sols ne pourra être inférieur à la cote des plus hautes eaux connues de la nappe, à savoir **166,04m IGN69**.

### **CHAPITRE 3 - SECTEUR DE VIGILANCE SUR LA QUALITE DES SOLS**

En l'absence d'étude de sol caractérisant le risque et le cas échéant de dépollution du site, à l'intérieur des secteurs de vigilance sur la qualité des sols, identifiés au titre de l'article R.151-34 1°, l'implantation des établissements accueillant des enfants ou des adolescents au sens de la circulaire du 08/02/2007 est interdite.

Par ailleurs, il conviendra, sauf à dépolluer le site ou à réaliser une étude prouvant que les occupations et utilisations du sol envisagées sont compatibles avec la pollution présente :

- De maintenir un recouvrement de surface des espaces non bâtis par de l'enrobé, du pavage, 30cm de terres ou matériau sains après compactage pour les espaces verts, etc.
- De protéger les canalisations d'alimentation en eau potable.



## CHAPITRE 4 - EMPLACEMENTS RESERVES DELIMITES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement graphique comprend une représentation graphique ainsi qu'une liste des emplacements réservés délimités au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont des servitudes instituées par les plans locaux d'urbanisme en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements.

Ils limitent de fait le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

## CHAPITRE 5 - LEXIQUE

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



## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

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

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

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

**UJ** : zone couvrant des fonds de parcelles situées à proximité de la salle des fêtes (risque de nuisance) pouvant accueillir uniquement des annexes.

**UL** : zone destinée au développement des activités touristiques et de loisirs.

**UX** : zone accueillant ou destinée à accueillir des activités économiques.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqués ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information ce qui caractérise chaque secteur de zone.



## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

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

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

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

Pour les secteurs de zone UA non mentionnés dans le tableau ci-dessous, les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions sont celles inscrites dans la colonne UA ou le cas échéant dans les dispositions spécifiques aux secteurs, mentionnées aux articles : 1.1. UA et 1.2.UA

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



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

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

1. Les constructions destinées aux exploitations forestières, les autres hébergements touristiques et les cinémas.
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 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

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

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole, à condition d'être liées à une exploitation existante dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation et ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
  - Qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
  - Qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
4. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
6. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### **Dispositions spécifiques au secteur UAa :**

##### *Cas des voies (publiques et privées) et emprises publiques :*

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
  - Soit à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait de cet alignement sans que ce retrait ne puisse excéder 2 mètres.
  - Soit suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre les deux.

##### *Règles alternatives :*

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
  - Aux constructions et installations 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 d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 4m.
  - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
  - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.
  - Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en façade sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 20 centimètres par rapport aux règles d'implantation et sous réserve que ce dépassement ne soit pas incompatible avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite.

##### *Cas des cours d'eau et fossés*

1. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de l'emprise des cours d'eau et du canal, à l'exception des occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation ou à l'entretien du canal du Rhône au Rhin, aux digues du Rhin canalisé et au contre canal de drainage.



### **Dispositions spécifiques au secteur UAb :**

*Cas des voies (publiques et privées) et emprises publiques :*

3. Non réglementé.

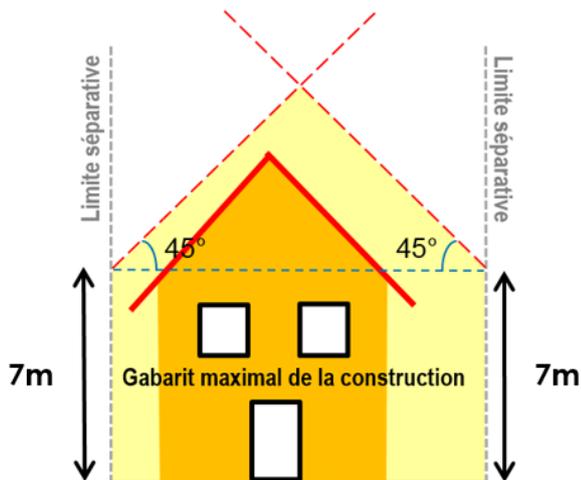
*Cas des cours d'eau et fossés*

4. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de l'emprise des cours d'eau et du canal, à l'exception des occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation ou à l'entretien du canal du Rhône au Rhin, aux digues du Rhin canalisé et au contre canal de drainage.

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

*Dispositions générales :*

1. Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 7 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.



*Règles alternatives :*

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

- Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions qui recréent une forme traditionnelle de corps de ferme en U ou en L organisé autour d'une cour et dont l'implantation avec pignon sur limite sera possible au-dessus de la hauteur maximale du gabarit prenant appui à 7 mètres du sol.
- Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives, mesurée depuis les bords du bassin.

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

Non réglementé.



#### Article 2.4. UA - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

#### Article 2.5. UA - Hauteur maximale des constructions

##### *Mode de calcul :*

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

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

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

##### *Dispositions générales :*

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

##### *Règles alternatives :*

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

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### Article 2.6. UA - Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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



## Article 2.7. UA - Aspect extérieur des constructions

### 1. Toitures :

#### **Dispositions spécifiques au secteur UAa :**

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes, les coyaux et les lucarnes sont autorisées.

#### *Règles alternatives :*

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- Aux constructions et installation à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 30°.
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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.

#### **Dispositions spécifiques au secteur UAb :**

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront :
  - Soit à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 30° et 52°.
  - Soit en toiture terrasse.
- Les croupes, les demi-croupes, les coyaux et les lucarnes sont autorisées.

#### *Règles alternatives :*

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

### 2. Couvertures

#### *Dispositions générales :*

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite.



Les tuiles émaillées sont interdites.

*Règles alternatives :*

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>.
- Aux vérandas, pergolas...
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple), qui devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

3. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant. Dans le secteur UAa, seuls les tons pastel sont autorisés.

4. Clôtures :

*En limite d'emprise publique :*

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 mètre sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens.
- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m surmonté ou non d'une palissade en structure verticale ajourée.

*En limite séparative :*

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

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

### *Article 2.8. UA - Espaces libres et plantations*

1. Remblais et déblais :

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

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

- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales et plantée en pleine terre.
- Pour les constructions nouvelles, hors réhabilitation de l'existant, entraînant la création de logements, il est exigé la plantation de 2 arbres à haute tige par logement. Pour les opérations entraînant la création de plus de 2 logements, il est exigé la plantation de 1 arbre à haute tige par logement.
- Pour les constructions nouvelles, hors réhabilitation de l'existant, entraînant la création de plus de 4 logements, il est exigé que 25% 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

### Article 2.9. UA - Gabarit des places de stationnement

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

### Article 2. 10. UA - Dispositions générales :

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

### Article 2.11. UA – Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

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

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places par logement créé. Ces places devront être aménagées sur des aires extérieures.
- Pour les opérations qui engendrent la création de plus de 4 logements, il est exigé la création d'une place supplémentaire par tranche entamée de 2 logements (décompte effectué à partir du premier logement). Ces places pourront être intérieures.
- 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 le nombre exigé de places de stationnement.

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

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

2. Vélos :

#### **Dispositions applicables aux constructions à destination de logement engendrant la création de plus de 4 logements**

- Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de plus de 4 logements, il est exigé la création d'un emplacement vélo par logement et à compter du premier logement.
- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 4 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la réglementation en vigueur.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.



***Dispositions applicables aux nouvelles constructions à destination de bureaux***

- Les constructions à destination de bureaux nécessitant la création de plus de 6 places de stationnement pour véhicules motorisés 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 à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Pour les opérations qui engendrent la création de plus de 4 logements, le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

#### Article 3.2. UA - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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.
3. 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

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

#### Article 3.4. UA - Assainissement

1. Eaux usées :

##### *Eaux usées domestiques :*

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



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

#### *Eaux usées non domestiques :*

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

#### 2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, 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.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Article 3.5. UA - Electricité

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



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

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



## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

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

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

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

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



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

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

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

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

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

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole, à condition d'être liées à une exploitation existante dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation et ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
  - Qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
  - Qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
4. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
6. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### *Cas des cours d'eau et fossés*

1. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de l'emprise des cours d'eau et du canal, à l'exception des occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation ou à l'entretien du canal du Rhône au Rhin, aux digues du Rhin canalisé et au contre canal de drainage.

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

##### *Dispositions générales :*

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
  - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 4 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.
  - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur une même limite séparative ne doit pas excéder 9 mètres.
  - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur deux limite séparative consécutives ne doit pas excéder 14 mètres.

##### *Règles alternatives :*

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
  - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives, mesurée depuis les bords du bassin.
  - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
  - Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en façade sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 20 centimètres par rapport aux règles d'implantation et sous réserve que ce dépassement ne soit pas incompatible avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite.



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

Non règlementé.

### Article 2.4. UB - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

### Article 2.5. UB - Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul :*

1. 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.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....
3. Il peut être imposé des hauteurs inférieures 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 générales :*

4. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
  - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
  - 7 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère,
5. En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur du bâtiment à l'acrotère, un seul niveau en attique\*.

*Règles alternatives :*

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



## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

### Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

1. Toitures :

#### *Dispositions générales :*

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront :
  - Soit à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 30° et 52°.
  - Soit en toiture terrasse.
- Les croupes, les demi-croupes, les coyaux et les lucarnes sont autorisées.

#### *Règles alternatives :*

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

2. Couvertures

#### *Dispositions générales :*

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite.

Les tuiles émaillées sont interdites.

#### *Règles alternatives :*

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux volumes principaux des constructions constituées de toitures terrasses, qui devront être obligatoirement végétalisées.
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>.
- Aux vérandas, pergolas...



- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple), qui devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- Aux parties plates ou en faible pente des volumes secondaires des toitures.

### 3. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

### 4. Clôtures :

#### *En limite d'emprise publique :*

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 mètre sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens.
- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m surmonté ou non d'une palissade en structure verticale ajourée.

#### *En limite séparative :*

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

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

### Article 2.8. UB - Espaces libres et plantations

#### 1. Remblais et déblais :

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

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

- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales et plantée en pleine terre.
- Pour les constructions nouvelles, hors réhabilitation de l'existant, entraînant la création de logements, il est exigé la plantation de 2 arbres à haute tige par logement. Pour les opérations entraînant la création de plus de 2 logements, il est exigé la plantation de 1 arbre à haute tige par logement.
- Pour les constructions nouvelles, hors réhabilitation de l'existant, entraînant la création de plus de 4 logements, il est exigé que 25% 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**

### Article 2.9. UB - Gabarit des places de stationnement

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



### Article 2.10. UB - Dispositions générales :

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

### Article 2.11. UB – Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

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

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places par logement créé. Ces places devront être aménagées sur des aires extérieures.
- Pour les opérations qui engendrent la création de plus de 4 logements, il est exigé la création d'une place supplémentaire par tranche entamée de 2 logements (décompte effectué à partir du premier logement). Ces places pourront être intérieures.

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

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

2. Vélos :

#### **Dispositions applicables aux constructions à destination de logement engendrant la création de plus de 4 logements :**

- Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de plus de 4 logements, il est exigé la création d'un emplacement vélo par logement et à compter du premier logement.
- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 4 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la réglementation en vigueur.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

#### **Dispositions applicables aux nouvelles constructions à destination de bureaux :**

- Les constructions à destination de bureaux nécessitant la création de plus de 6 places de stationnement pour véhicules motorisés 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. UB - Accès

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

#### Article 3.2. UB - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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.
3. 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

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

#### Article 3.4. UB - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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



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

Eaux usées non domestiques :

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

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, 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.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Article 3.5. UB - Electricité

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



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

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



## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
2. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par unité foncière et aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'ils soient intégrés dans le volume de la construction à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics, sauf si cette intégration est contraire à la législation en matière de sécurité.
  - Qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
  - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 150m<sup>2</sup> extensions et annexes comprise.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Non réglementé.



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

Non réglementé.

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

Non réglementé

Article 2.4. UE - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2.5. UE - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Non réglementé

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

Non réglementé

**STATIONNEMENT**

Non réglementé



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. UE - Accès

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

#### Article 3.2. UE - Voirie

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

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3. UE - Eau potable

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

#### Article 3.4. UE - Assainissement

1. Eaux usées :

##### *Eaux usées domestiques :*

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.



### *Eaux usées non domestiques :*

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

### 2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, 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.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Article 3.5. UE - Electricité

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

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



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



## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UJ

### 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

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

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

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. UJ 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.
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. UJ - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
2. Les annexes d'une emprise au sol maximale de 40 mètres<sup>2</sup>.

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### Article 2.1. UJ - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol maximale des annexes est limitée à 40m<sup>2</sup>.



### Article 2.2. UJ - Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul :*

1. 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.

*Disposition générale :*

2. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres hors tout.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### Article 2.3. UJ - Aspect extérieur des constructions

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

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Non réglementé.



## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL

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

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

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

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



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

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

1. Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, à l'hébergement, à l'artisanat et au commerce de détails, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de service (accueil clientèle), au cinéma, aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

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

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

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



## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

*Cas des voies et emprises publiques :*

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
  - Avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

*Règles alternatives :*

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

*Cas des cours d'eau et fossés*

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de l'emprise des cours d'eau et du canal, à l'exception des occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation ou à l'entretien du canal du Rhône au Rhin, aux digues du Rhin canalisé et au contre canal de drainage.

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

Non réglementé.

#### Article 2.3. UL - 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.

#### Article 2.4. UL - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

#### Article 2.5. UL - Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul :*



1. 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.

*Disposition générale :*

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au faîtage.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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

### Article 2.7. UL - Aspect extérieur des constructions

1. Toitures :

*Dispositions générales :*

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 30° et 52°.

*Règles alternatives :*

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>.
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

Des aménagements (pente plus faible...) 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.

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

### Article 2.8. UL - Espaces libres et plantations

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
  - Au moins 50% de la surface de la zone UL doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.



## STATIONNEMENT

### Article 2.9. UL - Gabarit des places de stationnement

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

### Article 2.10. UL - Dispositions générales :

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

### Article 2.11. UL – Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :
  - Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. UL - Accès

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

#### Article 3.2. UL - 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. UL - Eau potable

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

#### Article 3.4. UL - Assainissement

1. Eaux usées :

##### *Eaux usées domestiques :*

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.



### *Eaux usées non domestiques :*

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

### 2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, 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.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Article 3.5. UL - Electricité

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

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



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



## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 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*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UX	UX	UX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



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

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

1. Les constructions destinées aux logements, aux exploitations agricoles et forestières, à l'hébergement, aux bureaux, à la restauration, aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, aux lieux de culte aux centres de congrès et d'exposition, à la cuisine dédiée à la vente en ligne.
2. Les constructions et installations destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, à l'exception des extensions et aménagements de celles existantes à la date d'approbation du PLU.
3. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
4. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
8. La création d'étangs ou de plans d'eau.
9. 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.
10. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement.

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

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

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
3. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
4. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.



## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

*Cas des voies et emprises publiques :*

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
  - Avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
  - Avec un retrait minimal de 15 mètres de l'alignement des routes départementales.

*Règles alternatives :*

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

*Cas des cours d'eau et fossés*

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de l'emprise des cours d'eau et du canal, à l'exception des occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation ou à l'entretien du canal du Rhône au Rhin, aux digues du Rhin canalisé et au contre canal de drainage.

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

*Dispositions générales :*

1. Implantation par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UX dont la vocation principale est à usage d'habitation (UB) :
  - Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 10 mètres.
2. Autres cas :
  - Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

*Règles alternatives :*

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



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

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

Non réglementé.

### Article 2.4. UX - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article 2.5. UX - Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul :*

1. 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.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....
3. Il peut être imposé des hauteurs inférieures 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 générales :*

4. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
  - 15 mètres au faîtage en cas de toiture en pente,
  - 12 mètres au sommet de l'acrotère,

*Règles alternatives :*

5. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux aménagements et transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,
  - Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou



ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Article 2.7. UX - Aspect extérieur des constructions

#### 1. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

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

### Article 2.8. UX - Espaces libres et plantations

#### 1. Remblais et déblais :

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

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

- Les espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement doivent être perméables aux eaux pluviales.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).

## **STATIONNEMENT**

### Article 2.9. UX - Gabarit des places de stationnement

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

### Article 2.10. UX - Dispositions générales :

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

### Article 2.11. UX – Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :



- Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.
- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.
- Les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre à haute tige (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.

## 2. Vélos :

### ***Dispositions applicables aux nouvelles constructions à destination de bureaux :***

- Les constructions à destination de bureaux nécessitant la création de plus de 6 places de stationnement pour véhicules motorisés 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. UX - Accès

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

#### Article 3.2. UX - 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. UX - Eau potable

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

#### Article 3.4. UX - Assainissement

1. Eaux usées :

##### *Eaux usées domestiques :*

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

##### *Eaux usées non domestiques :*



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

## 2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, 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.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Article 3.5. UX - Electricité

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

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



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



## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

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

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

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

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

**2AUx** : zone destinée à l'extension à plus long terme de la zone d'activité économique à vocation intercommunale. Cette zone est non constructible en l'état et son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

**2AUL** : zone destinée à l'extension à plus long terme à la création d'une zone à vocation touristique et de loisirs. Cette zone est non constructible en l'état et son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

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



## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

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

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

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

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



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

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

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

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

*Conditions d'aménagement :*

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

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

3. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
4. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.



## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

##### *Cas des cours d'eau et fossés*

1. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de l'emprise des cours d'eau et du canal, à l'exception des occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation ou à l'entretien du canal du Rhône au Rhin, aux digues du Rhin canalisé et au contre canal de drainage.

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

##### *Dispositions générales :*

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
  - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 4 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.
  - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur une même limite séparative ne doit pas excéder 9 mètres.
  - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur deux limite séparative consécutives ne doit pas excéder 14 mètres.

##### *Règles alternatives :*

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

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

Non règlementé.



### Article 2.4. 1AU - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

### Article 2.5. 1AU - Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul :*

1. 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.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....
3. Il peut être imposé des hauteurs inférieures 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 générales :*

4. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
  - 12 mètres au faîtage en cas de toiture en pente,
  - 7 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère,
5. En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur du bâtiment à l'acrotère, un seul niveau en attique\*.

*Règles alternatives :*

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

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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



## Article 2.7. 1AU - Aspect extérieur des constructions

### 1. Toitures :

#### *Dispositions générales :*

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront :
  - Soit à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 30° et 52°.
  - Soit en toiture terrasse.
- Les croupes, les demi-croupes, les coyaux et les lucarnes sont autorisées.

#### *Règles alternatives :*

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

### 2. Couvertures

#### *Dispositions générales :*

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite.

Les tuiles émaillées sont interdites.

#### *Règles alternatives :*

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux volumes principaux des constructions constituées de toitures terrasses, qui devront être obligatoirement végétalisées.
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>.
- Aux vérandas, pergolas...
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple), qui devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- Aux parties plates ou en faible pente des volumes secondaires des toitures.

### 3. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

### 4. Clôtures :

#### *En limite d'emprise publique :*

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 mètre.



- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m surmonté ou non d'une palissade en structure verticale ajourée.

*En limite séparative :*

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

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

### Article 2.8. 1AU - Espaces libres et plantations

#### 1. Remblais et déblais :

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

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

- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales et plantée en pleine terre.
- Pour les constructions nouvelles, hors réhabilitation de l'existant, entraînant la création de logements, il est exigé la plantation de 2 arbres à haute tige par logement. Pour les opérations entraînant la création de plus de 2 logements, il est exigé la plantation de 1 arbre à haute tige par logement.
- Pour les constructions nouvelles, hors réhabilitation de l'existant, entraînant la création de plus de 4 logements, il est exigé que 25% 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**

### Article 2.9. 1AU - Gabarit des places de stationnement

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

### Article 2. 10. 1AU - Dispositions générales :

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



## Article 2.11. 1AU – Dispositions quantitatives

### 1. Véhicules motorisés :

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

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places par logement créé. Ces places devront être aménagées sur des aires extérieures.
- Pour les opérations qui engendrent la création de plus de 4 logements, il est exigé la création d'une place supplémentaire par tranche entamée de 2 logements (décompte effectué à partir du premier logement). Ces places pourront être intérieures.

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

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

### 2. Vélos :

#### **Dispositions applicables aux constructions à destination de logement engendrant la création de plus de 4 logements :**

- Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de plus de 4 logements, il est exigé la création d'un emplacement vélo par logement et à compter du premier logement.
- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 4 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la réglementation en vigueur.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

#### **Dispositions applicables aux nouvelles constructions à destination de bureaux :**

- Les constructions à destination de bureaux nécessitant la création de plus de 6 places de stationnement pour véhicules motorisés 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 à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Pour les opérations qui engendrent la création de plus de 4 logements, le nombre d'accès directs à la voie publique pourra être limité pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

#### Article 3.2. 1AU - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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.
3. 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

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

#### Article 3.4. 1AU - Assainissement

1. Eaux usées :

##### *Eaux usées domestiques :*

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



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

#### *Eaux usées non domestiques :*

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

#### 2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, 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.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Article 3.5. 1AU - Electricité

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



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

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



## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUx**

### **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. 2AUx – 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. 2AUx - 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



## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUL**

### **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. 2AUL – Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites*

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

##### *Article 1.2. 2AUL - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières*

3. 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.
4. Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

### **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Non réglementé

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Non réglementé



## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

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

**Aa** : zone destinée à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

**Ac** : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles.

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



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

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

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

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

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

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

*Dans toute la zone :*

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, etc.
3. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
5. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
6. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
8. Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation ou à l'entretien du canal du Rhône au Rhin, aux digues du Rhin canalisé et au contre canal de drainage.



**Dispositions spécifiques au secteur Ac :**

9. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
10. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
11. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - Qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire,
  - Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Il ne sera autorisé qu'un seul logement par chef exploitation, avec au maximum 2 logements.

**Dispositions spécifiques au secteur Aa :**

12. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations, d'une hauteur maximale de 4 mètres hors tout.
13. Les cribs, serres, houblonnières et stations de pompes et autres équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.



## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

##### *Dispositions générales :*

Cas des voies et emprises publiques :

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

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

##### *Cas des cours d'eau et fossés :*

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

- 25 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

##### *Règles alternatives :*

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

- Aux extensions des exploitations agricoles existantes dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.
- Aux occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation ou à l'entretien du canal du Rhône au Rhin, aux digues du Rhin canalisé et au contre canal de drainage.

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.

##### *Règles alternatives :*

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

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



- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

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

Non règlementé.

### Article 2.4. A - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

### Article 2.5. A - Hauteur maximale des constructions

#### *Mode de calcul*

1. 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.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....
3. Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

#### **Dispositions spécifiques au secteur Ac :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
  - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
  - 7 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.
- Pour les autres constructions et installations autorisées :
  - 12 mètres hors tout.

#### *Règle alternative :*

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

- Aux aménagements et transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.
- Aux ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc.

#### **Dispositions spécifiques au secteur Aa :**

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

- Abris pour animaux et autres équipements techniques : 5 mètres hors tout.



*Règle alternative :*

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

- Aux aménagements et transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### *Article 2.6. A - Aspect extérieur des constructions*

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

Au sein d'une même exploitation, l'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale.

#### ***Dispositions applicables aux constructions à destination Logement :***

1. Toitures :

*Dispositions générales :*

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront :
  - Soit à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 30° et 52°.
  - Soit en toiture terrasse.
- Les croupes, les demi-croupes, les coyaux et les lucarnes sont autorisées.

*Règles alternatives :*

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une emprise au sol n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

2. Couvertures

*Dispositions générales :*

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite.

Les tuiles émaillées sont interdites.

*Règles alternatives :*



Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux volumes principaux des constructions constituées de toitures terrasses, qui devront être obligatoirement végétalisées.
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>.
- Aux vérandas, pergolas...
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple), qui devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- Aux parties plates ou en faible pente des volumes secondaires des toitures.

3. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et respecter le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

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

4. Toitures et couvertures :

- Une homogénéité devra être recherchée dans les types toitures et de couvertures utilisées au sein d'une même exploitation (couleurs, matériaux, formes...), sauf contrainte technique.
- Les matériaux réfléchissants, hors dispositifs de production d'énergie, sont interdits.

5. Façades :

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

6. Clôtures :

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,8 mètre.
- En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives. Les mailles larges sont à privilégier.

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

### ***Article 2.7. A - Espaces libres et plantations***

1. Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos...) devront prévoir un accompagnement végétal à base d'essences locales de manière à faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).
3. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal à base d'essences locales formant écran paysager.
4. Les haies monospécifiques sont interdites.



## STATIONNEMENT

### Article 2.8. A - Gabarit des places de stationnement :

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

### Article 2.9. A - Dispositions générales :

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



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. A - Accès

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

#### Article 3.2. A - Voirie

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

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3. A – Eau potable

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

#### Article 3.4. A - Assainissement

1. Eaux usées :

##### *Eaux usées domestiques :*

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.



### *Eaux usées non domestiques :*

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

### 2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, 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.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme 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 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone N correspond aux espaces naturels ou soumis à des risques naturels. Sa constructibilité est très limitée.

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



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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

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

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

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

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

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

2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, etc.
4. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
5. 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,
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 ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,
8. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
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, d'une hauteur maximale de 4 mètres hors tout.
10. Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation ou à l'entretien du canal du Rhône au Rhin, aux digues du Rhin canalisé et au contre canal de drainage.



## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

##### *Dispositions générales :*

##### Cas des voies et emprises publiques :

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

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

##### Cas des cours d'eau et fossés :

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

- 25 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

##### *Règles alternatives :*

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

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.
- Aux occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation ou à l'entretien du canal du Rhône au Rhin, aux digues du Rhin canalisé et au contre canal de drainage.

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

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

##### *Règles alternatives :*

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

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



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

Non règlementé.

### Article 2.4. N - Emprise au sol des constructions

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.

*Disposition générale :*

La hauteur maximale des abris pour animaux est fixée à 4 mètres hors tout.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### Article 2.6. N - Aspect extérieur des constructions

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

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

### Article 2.7. N - Espaces libres et plantations

Non règlementé.

## **STATIONNEMENT**

### Article 2.8. N - Gabarit des places de stationnement :

Non règlementé.



## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### *Article 3.1. N - Accès*

Non règlementé.

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non règlementé.

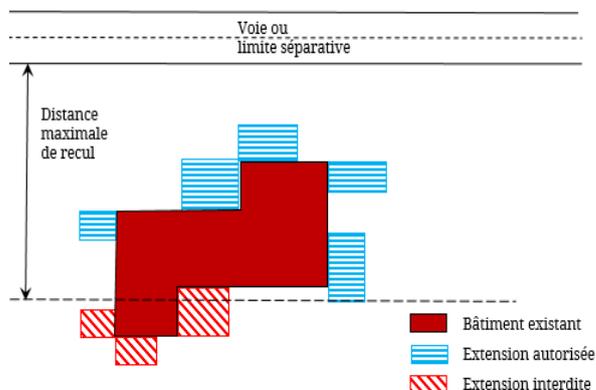
# ANNEXE 1 - LEXIQUE

## Aggravation de la non-conformité

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

-par rapport aux voies et emprises publiques :

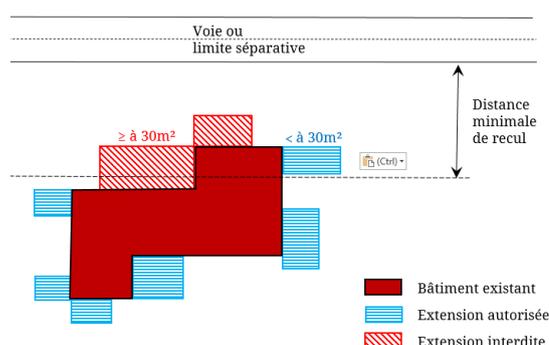
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.
- Toute extension située dans le prolongement des façades qui, bien que ne se rapprochant pas de la voie, a une emprise au sol supérieure ou égale à 30m<sup>2</sup>.



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

-par rapport à la limite séparative :

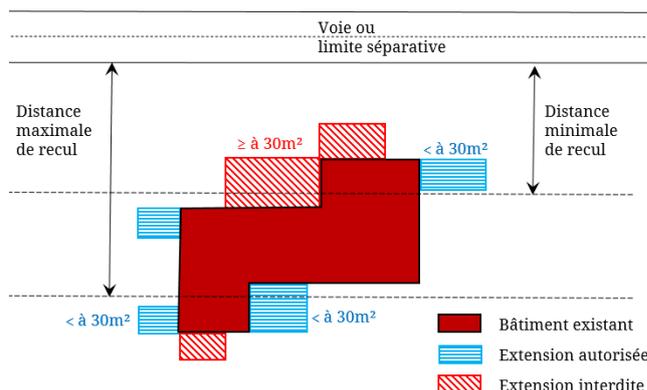
- Toute extension située au sein de la distance minimale de recul lorsqu'un recul minimal est imposé.
- Toute extension située au-delà de la distance maximale de recul lorsqu'un recul maximal est imposé.
- Toute extension située en dehors de la bande d'implantation lorsqu'un recul maximal et minimal sont imposés.
- Toute extension située dans le prolongement des façades qui, bien que ne se rapprochant pas de la limite séparative, a une emprise au sol supérieure ou égale à 30m<sup>2</sup>.



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

-en cas de surélévation d'un bâtiment existant :

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





## Accès ou voie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade du terrain donnant sur la voie. Une servitude de passage est considérée comme un accès. La voie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations.

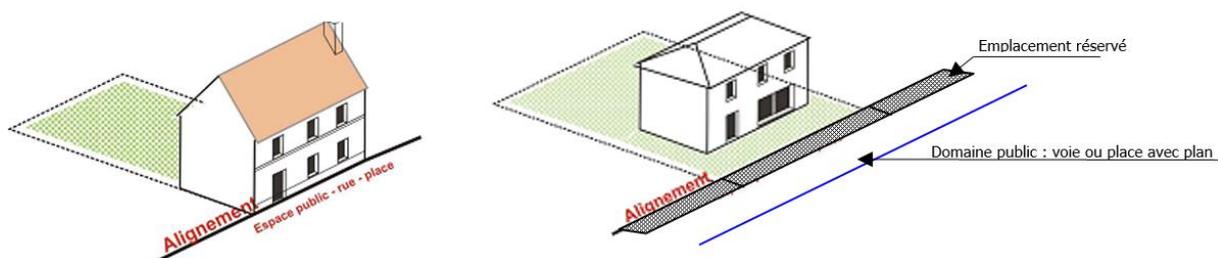
Sont considérées comme des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, des voies publiques ou privées y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings... La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins ruraux et chemins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

## Adaptation

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

## Alignement

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



## Annexes (locaux accessoires)

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

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

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

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

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

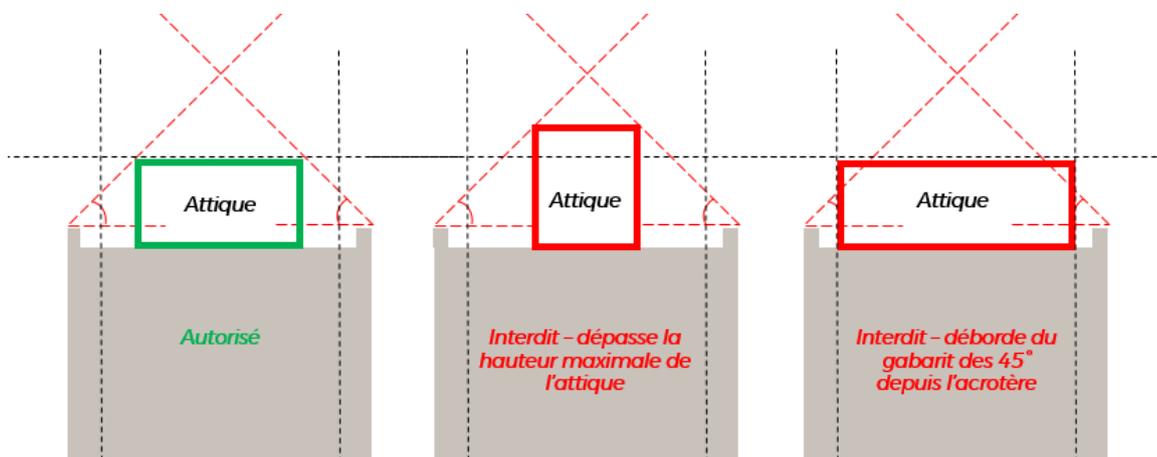
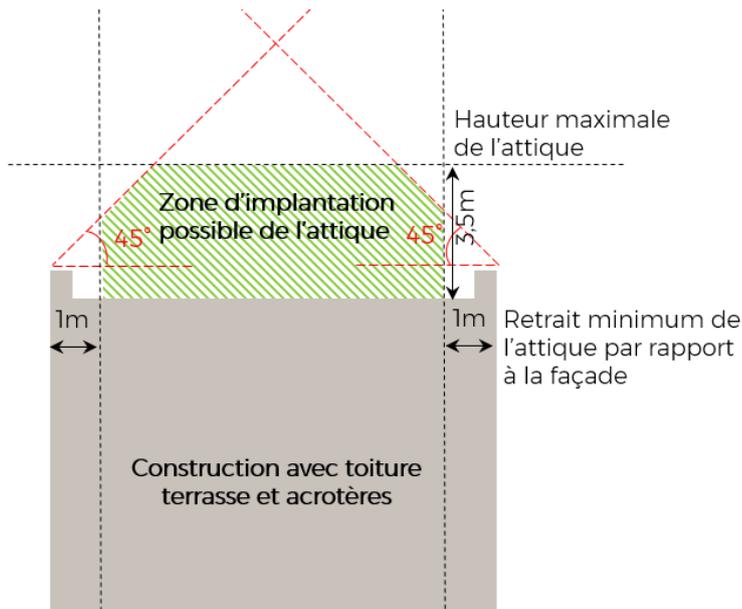
## Attique :

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

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

La hauteur de l'attique ne pourra excéder 3,5 mètres au-dessus de la base de l'acrotère du bâtiment, non compris les ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, édicules d'ascenseur, etc.

Les attiques doivent obligatoirement être constitués d'une toiture terrasse.



## Bâtiment

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



## Bâtiment principal ou construction principale

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

## Caravanes

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

## Clôtures (hauteur)

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

## Construction et installation

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

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

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

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

## Construction existante

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

## Cours d'eau

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

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

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

## Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être



confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

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

Les destinations sont au nombre de 5 et les sous-destinations au nombre de 23. Des règles différenciées peuvent être établies entre elles.

<b>Destinations*</b>	<b>Sous-destinations*</b>
	<b>Secteur</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
<b>Habitation</b>	Logement
	Hébergement
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détails
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service (accueil clientèle)
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 23 sous-destinations.

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

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

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

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

Les destinations sont définies :

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

## Emplacement réservé

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



## Emprise au sol

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

## Extension

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

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

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

## Extensions d'une exploitation agricole existante

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

## Habitation légère de loisirs

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

## Palissade en structure verticale ajourée montée sur un mur bahut

Ci-dessous un exemple de palissade à structure verticale ajourée montée sur un mur bahut.



## Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension.

## Résidence démontable



Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

### **Résidence mobile de loisirs**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

### **Seconde ligne**

Un bâtiment est considéré comme situé en seconde ligne lorsqu'il se situe à l'arrière d'une construction principale existante ou lorsque le terrain faisant l'objet d'un projet de construction est situé à l'arrière d'un terrain existant, bâti ou non, constituant une unité foncière différente.

Dans le cas d'un terrain entouré par plusieurs rues ou à l'angle de 2 rues, la notion de seconde ligne s'apprécie par rapport à l'ensemble des rues.

### **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Terrain naturel**

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

### **Unité foncière**

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### **Véranda**



La véranda est une construction à part entière à ossature bois ou métallique. Elle est fermée par un vitrage, et s'implante généralement en saillie le long d'une façade du bâtiment principal. Cette construction n'est pas présentée comme démontable et induit une notion de durabilité.

### **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes...).

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