

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de
B I S S E R T



1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement écrit**
- 4b. Règlement graphique
5. Annexes du PLU

PLU approuvé

Dossier vu pour être
annexé à la délibération
du Conseil municipal du
17 | 12 | 2025

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :

Atelier **inSitu**



itinéraires Urbains & paysager S



Le Maire,
Francis SCHORUNG

Table des matières

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	6
CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	7
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	7
CHAPITRE 2 – LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE	8
CHAPITRE 3 - LEXIQUE	8
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	11
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	12
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	14
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	21
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	25
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	26
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	28
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	34
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	37
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	38
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	40
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	42
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ	45
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	46
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	47

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	49
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	51
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	52
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	54
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	60
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	65
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	66
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	68
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	71
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	74
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	75
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	77
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	80
ANNEXE 1 - LEXIQUE.....	83

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement et ses documents graphiques **s'appliquent à la commune de BISSERT** (département du Bas-Rhin - 67).

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

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

Le règlement écrit est composé de 5 chapitres :

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

A ces chapitres se rajoutent une annexe :

- Annexe 1 : 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 du PLU)

Les règles édictées par le présent règlement s'appliquent également aux lots issus des divisions. Le règlement s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions*, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

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

1. Ripisylves – protection de type A :

1. Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichement d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.
2. Les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :
 - S'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et /ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux.
 - S'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels.
 - S'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation.
 - S'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers.
 - S'ils sont nécessités par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces équivalentes d'essence locale, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
 - S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones.
 - S'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité.

2. Alignements d'arbres, vergers – protection de type B :

1. Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichement d'alignements d'arbres et/ou de vergers sont interdits.
 - Les coupes sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux.
 - Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres présentent un danger pour la circulation automobile.
 - En cas de suppression d'un alignement d'arbres, celui-ci doit être remplacé.
 - En cas de suppression d'arbres au sein d'un alignement, ceux-ci doivent être remplacés si cela nuit à la qualité paysagère de l'alignement.

3. Arbres ou arbustes isolés – protection de type C :

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

4. Haies et boisements – protection de type D :

2. Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant à une haie ou un boisement sont interdits.
 - Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Les coupes à blanc ne sont pas autorisées.
 - En cas de suppression d'une haie (ou d'éléments appartenant à une haie), son remplacement par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, si possible identique ou adaptée au milieu concerné, est obligatoire. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie en question.
 - En cas de suppression d'un boisement, son remplacement, à surface équivalente, par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, adaptée au milieu concerné, est obligatoire.

CHAPITRE 2 – LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le présent règlement s'appliquent également aux lots issus des divisions. Le règlement s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 3 - 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 globalement récents à vocation principale d'habitat.

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

UJ : zone correspondant à des jardins et des arrières de parcelles libres de constructions ou faiblement bâties.

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

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA : correspond à la zone urbanisée "historique" qui présente un cachet architectural, une mixité des fonctions (habitat, activité, bureau, etc.) avec une dominante de l'habitat et une morphologie urbaine dense, avec un bâti souvent continu

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.

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

I INTERDICTIONS 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
Zones		UA	UA	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	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			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1.1. UA - Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
4. 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,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,

6. Sauf disposition spécifique, la destruction des éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et repérés au règlement graphique par une trame graphique.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone,

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

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

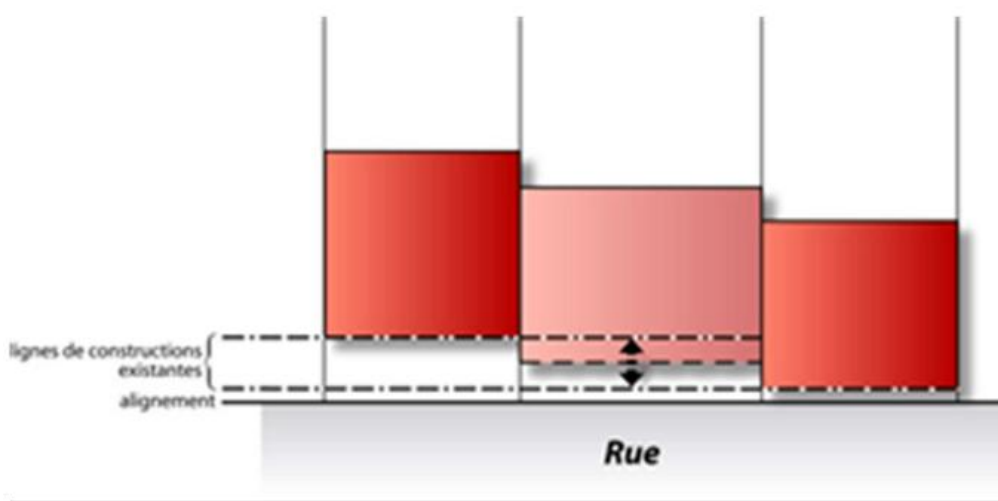
1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - 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.
3. 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.
4. Dans toute la zone les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations et que la surface de vente éventuelles, affectée à cette destination, soit inférieure à 200 m² par unité foncière.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée 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

I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
 - 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 ces deux limites.



En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies, l'implantation entre les lignes des constructions existantes (conformément à l'alinéa 2) ne s'applique que par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera entre 0 et 8 mètres par rapport à l'alignement.

- 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 5 mètres.

Aucune construction ne pourra s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Règles alternatives :

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées aux § 1 et 2 ci-dessus. Dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
 - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions et installations 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 à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
- Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.

Cas des cours d'eau

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de :
 - 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau comptés depuis la berge haute.

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
 - en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure ou égale à **15** mètres,
 - lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à **15** mètres, l'implantation sur une seule des limites est obligatoire. Le retrait, par rapport à l'autre limite, devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, ou au sommet de l'acrotère, sans pouvoir être inférieur à **3** mètres.

Règles alternatives

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées au paragraphe 1 ci-dessus. Dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
 - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées au paragraphe 1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions annexes dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas **3** mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas **40 m²**.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique dont l'implantation ne devra cependant pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

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

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

Article 2.4. UA - Emprise au sol des constructions

Précision : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

L'emprise totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à **80 %** de l'unité foncière dans la zone considérée.

Règles alternatives

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux unités foncières dont la superficie est inférieure à 300 m²
- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées au paragraphe 1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics.

Article 2.5. UA - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain pour les terrains
- au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, pour les terrains ayant plus de **15%** pente.

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

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

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - **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 ou aux transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées au §1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,
 - Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, non conforme aux dispositions du §1 ci-dessus fait l'objet d'une surélévation rendue nécessaire par une isolation de la toiture dans la limite d'un dépassement de **0,30** mètre de la hauteur du bâtiment existant et dans le respect des angles de toitures existants.
 - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

Article 2.7. UA - 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 **40°** et **52°**.
- Les toitures pourront comporter des parties plates ou à faible pente. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder **30%** de l'emprise totale de la construction.

Dispositions particulières

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de **3,50** mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas **40 m²**.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- À l'aménagement ou à la transformation 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.

2. Couvertures

Dispositions générales :

- Les couleurs des matériaux de couvertures des constructions principales sont celles des matériaux ardoise et tuile.

3. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- La destruction d'une façade identifiée au règlement graphique est interdite (OUI ?) sauf cas de nécessité au regard de la sécurité ou de la salubrité publique. En cas de reconstruction, la nouvelle construction devra nécessairement présenter une façade respectant la construction initiale.
- Les murs en béton revêtu de planches de bois clouées sur la façade ne sont pas autorisés.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

4. Ouvertures :

- En façade sur rue, les ouvertures des constructions à usage d'habitation, hors annexes, doivent être plus hautes que larges. Les ouvertures de garages ou en soubassement (type soupiraux) ne sont pas concernées par cette présente disposition.

5. Clôtures :

Clôtures en limite d'emprise publique :

- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder **1,00** mètre maximum non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure.
- Elles devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,60** mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie comportant à minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Elles seront dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés et aux intersections.

Clôtures en limite séparative :

- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder **1,80** mètres.
- Elles devront être constituées d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée. Elles seront dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité

6. Orientations :

- Une orientation spécifique de la construction pourra être imposée afin de respecter l'organisation ou l'ordonnancement du bâti traditionnel voisin.

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

Article 2.9. 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. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

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

- Au moins **50%** de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins **50%** de cette surface devra être traitée en espaces verts.
- Pour toute opération entraînant la création de plus de **6** logements, il est exigé qu'au moins **15%** de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface.
- Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un dispositif occultant, de type palissade, et/ou un rideau végétal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

IV STATIONNEMENT

Article 2.10. UA - Obligations en matière de stationnement

1. Modalités d'application de la règle :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **12,5 m²** (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de **1 m²**. Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

2. Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
 - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de **50** mètres du terrain de l'opération.
 - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de **50** mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.
- Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une place d'un autre logement.

3. Dispositions spécifiques aux véhicules motorisés :

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 :
 - 1 place par logement de 1 pièce, créé.
 - 2 places par logement de 2, 3 ou 4 pièces, créé.
 - 3 places par logement de 5 pièces et plus, créé.
- Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement, en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.

Autres destinations et sous-destinations :

- Pour les opérations de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination, autres qu'à destination d'habitat, le nombre de places de stationnement exigées devra être adapté aux besoins générés par l'activité et tenir compte, le cas échéant des besoins du personnel et de la clientèle. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes le cas échéant sur le terrain de l'opération ou sur le domaine public à proximité de la construction, ainsi que des possibilités de mutualisation des aires.

4. Dispositions spécifiques aux Vélos :

- Les emplacements extérieurs doivent être couverts et équipés de dispositifs permettant d'accrocher les vélos.
- Les locaux pour les vélos doivent être organisés de façon à tenir compte de la dimension des deux-roues, du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif. L'accessibilité de plain-pied sera privilégiée.
- Les projets de construction devront comporter un nombre de places de stationnement destinées aux vélos, adapté aux besoins générés. Le nombre de places exigé pourra être adapté en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.
- Pour les constructions neuves comprenant plus de **2** logements, il est exigé la création de **2** places pour vélo par logement créé. Le projet prévoira la création d'un local vélos suffisamment dimensionné (2 arceaux vélos par logement) et facilement accessible.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UA – Les 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'un passage aménagé 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 celle 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. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Les caractéristiques des accès doivent :
 - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie,
 - Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.
5. En cas de construction neuve, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
 - **5 mètres** s'il dessert une construction neuve à destination d'habitation de plus de 350m² et/ou comportant plus de 4 logements.
6. En cas de réhabilitation, rénovation, changement de destination ou extension d'une construction existante entraînant la création de nouveaux logements, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
 - **4 mètres** s'il dessert 5 à 8 logements,
 - **5,50 mètres** s'il dessert plus de 8 logements.
7. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire.

Article 3.2. UA – La 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. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à :
 - 4 mètres si elle dessert de 3 à 8 logements,
 - 5 mètres si elle dessert plus de 8 logements.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 3.3 UA - Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement en vigueur du gestionnaire du réseau public de l'eau.

Article 3.4 UA - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie (eaux usées...) doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

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.

2. Eaux pluviales :

- Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc..) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux.
- Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :
 - L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
 - L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
 - L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
 - L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration
- En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :
 - Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
 - Le raccordement à un réseau pluvial existant
 - En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire
- Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages d'assainissement publics, moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur du gestionnaire d'assainissement.
- Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'évènement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.
- Il est également rappelé que les eaux de drainage des bâtiments ne sont pas acceptées dans les réseaux de collectes publics mais doivent être infiltrées à la parcelle.
- En cas de valorisation des eaux pluviales, par des dispositifs de stockage des eaux pluviales de toiture et de ruissellement au sol, ces derniers devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. UA – Electricité

1. Le raccordement au réseau électrique de téléphone et de télédistribution doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

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.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB : est une zone aujourd'hui résidentielle de type pavillonnaire avec une très forte prédominance de l'habitat individuel.

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.

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

I INTERDICTIONS 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
Zones		UB	UB	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1.1. UB - Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
4. 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,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
6. Sauf disposition spécifique, la destruction des éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et repérés au règlement graphique par une trame graphique.

7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone,

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

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

1. Les constructions, 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 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 au détriment du voisinage.
3. 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.
4. Dans toute la zone les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations et que la surface de vente éventuelles, affectée à cette destination, soit inférieure à 100 m² par unité foncière.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée 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.

II MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 6 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille maximale de 70 m².

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de **6** mètres et maximal de **15** 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 limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions et installations 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 à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
 - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.

Cas des cours d'eau

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de :
 - **6** mètres de la limite d'emprise des cours d'eau comptés depuis la berge haute.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, ou au sommet de l'acrotère, du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres (ou 2 mètres).

Dispositions particulières

2. L'implantation peut être autorisée sur limite séparative, dans la limite d'une longueur maximale d'accolement de **10** mètres mesurés sur une limite et de **15** mètres mesurés sur plusieurs limites, dans les cas suivants :
 - pour les constructions, dont la hauteur hors tout n'excède pas **3** mètres;
 - en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite ; dans ce cas, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface partielle ou complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la largeur;
 - dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus

Règles alternatives

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
- Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées au paragraphe 1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions annexes à condition que :
 - o la longueur des bâtiments implantés sur limite n'excède pas **10** mètres sur une limite et **15** mètres sur plusieurs limites,
 - o la hauteur maximale hors tout n'excède pas **3** mètres.
 - o l'emprise au sol n'excède pas **40** m².
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique dont l'implantation ne devra cependant pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

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

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

Article 2.4. UB - Emprise au sol des constructions

Précision : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

1. L'emprise totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à **50 %** de l'unité foncière dans la zone considéré.

Règles alternatives

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux unités foncières dont la superficie est inférieure à **300** m²
 - aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées au paragraphe 1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics.

Article 2.5. UB - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain pour les terrains
- au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, pour les terrains ayant plus de **15%** pente.

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

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

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - **12** mètres au faitage en cas de toiture en pente,
 - **7** mètres à l'égout principal de toiture.
 - **7,50** mètres au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements ou aux transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées au §1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,
 - Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, non conforme aux dispositions du §1 ci-dessus fait l'objet d'une surélévation rendue nécessaire par une isolation de la toiture dans la limite d'un dépassement de **0,30** mètre de la hauteur du bâtiment existant et dans le respect des angles de toitures existants.
 - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

1. Toitures :

Dispositions générales :

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir une pente comprise entre **40°** et **52°**.
- Les toitures pourront comporter des parties plates ou à faible pente. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder **40 m²** d'emprise.

Dispositions particulières

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de **3** mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas **40 m²**.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- À l'aménagement ou à la transformation 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.

2. Couvertures

Dispositions générales :

- Les couleurs des matériaux de couvertures des constructions principales sont celles des matériaux ardoise et tuile.

3. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- Les murs en béton revêtu de planches de bois clouées sur la façade ne sont pas autorisés.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

4. Clôtures :

Clôtures en limite d'emprise publique :

- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder **1,00** mètre maximum non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure.
- Elles devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,60** mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie comportant à minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Elles seront dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés et aux intersections.

Clôtures en limite séparative :

- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder **1,80** mètre.
- Elles devront être constituées d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée. Elles seront dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité

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

Article 2.9. 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. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

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

- Au moins **50%** de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins **50%** de cette surface devra être traitée en espaces verts.
- Pour toute opération entraînant la création de plus de **6** logements, il est exigé qu'au moins **50%** de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface.
- Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un dispositif occultant, de type palissade, et/ou un rideau végétal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

IV STATIONNEMENT

Article 2.10. UB - Obligations en matière de stationnement

1. Modalités d'application de la règle :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **12,5 m²** (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de **1 m²**. Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

2. Dispositions générales :

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

3. Dispositions spécifiques aux véhicules motorisés :

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 :
 - **1** place par logement de 1 pièce, créé.
 - **2** places par logement de 2, 3 ou 4 pièces, créé.

- 3 places par logement de 5 pièces et plus, créé.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements :
 - Par tranche entamée de 3 logements (comptée à partir du premier logement créé), il faudra prévoir 1 place visiteur sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...). Cette place ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement).
- Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement, en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.

Autres destinations et sous-destinations :

- Pour les opérations de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination, autres qu'à destination d'habitat, le nombre de places de stationnement exigées devra être adapté aux besoins générés par l'activité et tenir compte, le cas échéant des besoins du personnel et de la clientèle. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes le cas échéant sur le terrain de l'opération ou sur le domaine public à proximité de la construction, ainsi que des possibilités de mutualisation des aires.

4. Dispositions spécifiques aux Vélos :

- Les emplacements extérieurs doivent être couverts et équipés de dispositifs permettant d'accrocher les vélos.
- Les locaux pour les vélos doivent être organisés de façon à tenir compte de la dimension des deux-roues, du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif. L'accessibilité de plain-pied sera privilégiée.
- Les projets de construction devront comporter un nombre de places de stationnement destinées aux vélos, adapté aux besoins générés. Le nombre de places exigé pourra être adapté en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.
- Pour les constructions neuves comprenant plus de 2 logements, il est exigé la création de 2 places pour vélo par logement créé. Le projet prévoira la création d'un local vélos suffisamment dimensionné (2 arceaux vélos par logement) et facilement accessible.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UB – Les accès

8. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
9. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
10. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
11. Les caractéristiques des accès doivent :
 - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie,
 - Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.
12. En cas de construction neuve, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
 - **5 mètres** s'il dessert une construction neuve à destination d'habitation de plus de 350m² et/ou comportant plus de 4 logements.
13. En cas de réhabilitation, rénovation, changement de destination ou extension d'une construction existante entraînant la création de nouveaux logements, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
 - **4 mètres** s'il dessert 5 à 8 logements,
 - **5,50 mètres** s'il dessert plus de 8 logements.
14. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à **10%**.
15. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire.

Article 3.2. UB – La voirie

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. 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.
4. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à :
 - **4 mètres** si elle dessert de 3 à 8 logements,
 - **5 mètres** si elle dessert plus de 8 logements.
5. 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.

Article 3.3 UB - Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement en vigueur du gestionnaire du réseau public de l'eau.

Article 3.4 UB - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie (eaux usées...) doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

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.

2. Eaux pluviales :

- Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc..) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux.
- Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :
 - L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
 - L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
 - L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
 - L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration
- En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :
 - Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
 - Le raccordement à un réseau pluvial existant
 - En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire
- Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages d'assainissement publics, moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur du gestionnaire d'assainissement.
- Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'évènement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.
- Il est également rappelé que les eaux de drainage des bâtiments ne sont pas acceptées dans les réseaux de collectes publics mais doivent être infiltrées à la parcelle.
- En cas de valorisation des eaux pluviales, par des dispositifs de stockage des eaux pluviales de toiture et de ruissellement au sol, ces derniers devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. UB – Electricité

1. Le raccordement au réseau électrique de téléphone et de télédistribution doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

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.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE : principalement destiné à l'implantation d'équipements collectifs à vocation scolaire, culturelle, sportive, de loisirs ou de services publics ou d'intérêt général.

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.

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

I INTERDICTIONS 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
Zones		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		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1.1. UE - Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières,
2. Les constructions destinées aux commerces et activités de services ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à l'exception de celles visées à l'article 1.2. UE,
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, la création d'étangs,
8. 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,
9. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

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

Dans toute la zone :

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

1. Les constructions destinées au logement à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
3. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse à condition qu'elles soient liées et complémentaires à la vocation de la salle polyvalente de la commune.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Cas des voies 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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Article 2.4. UE - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2.5. UE - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Dispositions générales :

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

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

Non réglementé

III STATIONNEMENT

Article 2.8. UE - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **12,5 m²** (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de **1,5 m²**, accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I 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 celle 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.
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.

II DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. UE - Eau potable

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

Article 3.4. UE - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie (eaux usées...) doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

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.

2. Eaux pluviales :

- Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc..) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux.
- Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :
 - L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
 - L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
 - L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
 - L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration
- En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :
 - Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
 - Le raccordement à un réseau pluvial existant
 - En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire
- Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages d'assainissement publics moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur du gestionnaire d'assainissement.
- Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'évènement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.
- Il est également rappelé que les eaux de drainage des bâtiments ne sont pas acceptées dans les réseaux de collectes publics mais doivent être infiltrées à la parcelle.
- En cas de valorisation des eaux pluviales, par des dispositifs de stockage des eaux pluviales de toiture et de ruissellement au sol, ces derniers devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. UE - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

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

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

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

La zone Uj : correspond à une zone qui regroupe des jardins d'agréments de particuliers peu ou non construite, situés à l'arrière des parcelles bâties.

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.

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

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. UJ – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1.2. UJ ci-après

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

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

1. Les constructions, installations ou travaux, à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs et de services publics.
2. Les affouillements, exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
3. Les travaux nécessaires à l'entretien, à la restauration et à la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.
4. Les constructions annexes à un bâtiment à destination de logement, destinées à du stockage ou à des abris de jardins, à condition :
 - que leurs emprises au sol cumulées n'excèdent pas **25 m²**, annexes existantes à la date d'approbation du PLU comprises,
 - que la construction ne se soit pas raccordée aux réseaux (eau, assainissement, électricité),
 - que la construction soit légère, démontable et dépourvue de fondations.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Cas des cours d'eau et fossés :

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

- 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau ou fossés en eau.

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

- Toute construction ou installation doit être édifiée à plus de 1,5 mètre de la limite séparative.

Règles alternatives

Les implantations sur limites séparatives sont autorisées à condition que :

- la longueur des bâtiments implantés sur limite n'excède pas 5 mètres sur une limite,
- la hauteur maximale hors tout n'excède pas 2,50 mètres.

Article 2.3. UJ - 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....

1. La hauteur maximale des constructions annexes et abris de jardins autorisés est fixée à 3,50 mètres hors tout. Toutefois, dans une bande de 3 mètres, comptés depuis les limites séparatives, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 2,50 mètres.

Article 2.4. UJ - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol maximale des constructions annexes autorisées est limitée à 25 m² par unité foncière dans la zone considérée.

Article 2.3. UJ - Aspect extérieur des constructions

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

Article 2.4. UJ - 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. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

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

- 100% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux occupations et utilisations du sol autorisées, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.151-18 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.»

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone, attenante au centre ancien, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'habitat mais admettant par ailleurs des équipements, activités artisanales, commerciales, et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

De plus, la zone 1AU **fait l'objet d'une de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle** dont il conviendra de tenir compte lors de l'aménagement de la zone.

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.

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

I INTERDICTIONS 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
Zones		UA	UA	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	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			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

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

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

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
4. 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,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,

6. 64Sauf disposition spécifique, la destruction des éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et repérés au règlement graphique par une trame graphique.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone,

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

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 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.
3. 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.
4. Dans toute la zone les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations et que la surface de vente éventuelle, affectée à cette destination, soit inférieure à 100 m² par unité foncière.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée 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.

II MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 6 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille maximale de 70 m².

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

1. Toute construction ou installation principale doit être édifiée
 - Soit à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer,
 - Soit avec un retrait maximal de **10** 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 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 à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

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

3. L'implantation sur **2** limites séparatives est autorisée lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure ou égale à **15** mètres, et dans la limite d'une longueur maximale d'accolement de **15** mètres mesurés sur une limite et de **30** mètres mesurés sur plusieurs limites.
4. lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à **15** mètres, l'implantation sur **1** limite est obligatoire, dans la limite d'une longueur maximale d'accolement de **15** mètres. Le retrait, par rapport à l'autre limite, devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, ou au sommet de l'acrotère, sans pouvoir être inférieur à **3** mètres.

Règles alternatives

5. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions annexes dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas **3** mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas **40** m².
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique dont l'implantation ne devra cependant pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
 - Aux constructions et installations édifiées dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus.

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

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

Article 2.4. 1AU - Emprise au sol des constructions

Précision : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

L'emprise totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à **70 %** de l'unité foncière dans la zone considéré.

Règles alternatives

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux unités foncières dont la superficie est inférieure à 300 m²
- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées au paragraphe 1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics.

Article 2.5. IAU - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain pour les terrains
- au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, pour les terrains ayant plus de **15%** pente.

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

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

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - **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 constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

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

Article 2.7. 1AU - 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 **40°** et **52°**.
- Les toitures pourront comporter des parties plates ou à faible pente. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder **30%** de l'emprise totale de la construction.

Dispositions particulières

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de **3,50** mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas **40 m²**.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

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.

2. Couvertures

Dispositions générales :

- Les couleurs des matériaux de couvertures des constructions principales sont celles des matériaux ardoise et tuile.

3. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- Les murs en béton revêtu de planches de bois clouées sur la façade ne sont pas autorisés.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

4. Ouvertures :

- En façade sur rue, les ouvertures des constructions à usage d'habitation, hors annexes, doivent être plus hautes que larges. Les ouvertures de garages ou en soubassement (type soupiraux) ne sont pas concernées par cette présente disposition.

5. Clôtures :

Clôtures en limite d'emprise publique :

- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder **1,00** mètre maximum non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure.
- Elles devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,60** mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie comportant à minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Elles seront dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés et aux intersections.

Clôtures en limite séparative :

- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder **1,80** mètres.
- Elles devront être constituées d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée. Elles seront dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité

6. Orientations :

- Une orientation spécifique de la construction pourra être imposée afin de respecter l'organisation ou l'ordonnancement du bâti traditionnel voisin.

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

Article 2.9. 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. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

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

- Au moins **50%** de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins **50%** de cette surface devra être traitée en espaces verts.
- Pour toute opération entraînant la création de plus de **6** logements, il est exigé qu'au moins **15%** de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface.
- Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un dispositif occultant, de type palissade, et/ou un rideau végétal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

IV STATIONNEMENT

Article 2.10. 1AU - Obligations en matière de stationnement

1. Modalités d'application de la règle :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **12,5 m²** (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de **1 m²**. Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

2. Dispositions générales :

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

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
 - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de **50** mètres du terrain de l'opération.
 - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de **50** mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.
- Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une place d'un autre logement.

3. Dispositions spécifiques aux véhicules motorisés :

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 :
 - 1 place par logement de 1 pièce, créé.
 - 2 places par logement de 2, 3 ou 4 pièces, créé.
 - 3 places par logement de 5 pièces et plus, créé.
- Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement, en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.

Autres destinations et sous-destinations :

- Pour les opérations de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination, autres qu'à destination d'habitat, le nombre de places de stationnement exigées devra être adapté aux besoins générés par l'activité et tenir compte, le cas échéant des besoins du personnel et de la clientèle. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes le cas échéant sur le terrain de l'opération ou sur le domaine public à proximité de la construction, ainsi que des possibilités de mutualisation des aires.

4. Dispositions spécifiques aux Vélos :

- Les emplacements extérieurs doivent être couverts et équipés de dispositifs permettant d'accrocher les vélos.
- Les locaux pour les vélos doivent être organisés de façon à tenir compte de la dimension des deux-roues, du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif. L'accessibilité de plain-pied sera privilégiée.
- Les projets de construction devront comporter un nombre de places de stationnement destinées aux vélos, adapté aux besoins générés. Le nombre de places exigé pourra être adapté en fonction des places existantes sur le domaine public et des possibilités de mutualisation des aires.
- Pour les constructions neuves comprenant plus de **2** logements, il est exigé la création de **2** places pour vélo par logement créé. Le projet prévoira la création d'un local vélos suffisamment dimensionné (2 arceaux vélos par logement) et facilement accessible.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. 1AU – Les 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'un passage aménagé 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 celle 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. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Les caractéristiques des accès doivent :
 - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie,
 - Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.
5. En cas de construction neuve, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
 - 5 mètres s'il dessert une construction neuve à destination d'habitation de plus de 350m² et/ou comportant plus de 4 logements.

Article 3.2. 1AU – La voirie

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
6. 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.
7. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à :
 - 4 mètres si elle dessert de 3 à 8 logements,
 - 5 mètres si elle dessert plus de 8 logements.
8. 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.

Article 3.3 1AU - Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement en vigueur du gestionnaire du réseau public de l'eau.

Article 3.4 1AU - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie (eaux usées...) doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

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.

2. Eaux pluviales :

- Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc..) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux.
- Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :
 - L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
 - L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
 - L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
 - L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration
- En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :
 - Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
 - Le raccordement à un réseau pluvial existant
 - En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire
- Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages d'assainissement publics, moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur du gestionnaire d'assainissement.
- Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'évènement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.
- Il est également rappelé que les eaux de drainage des bâtiments ne sont pas acceptées dans les réseaux de collectes publics mais doivent être infiltrées à la parcelle.
- En cas de valorisation des eaux pluviales, par des dispositifs de stockage des eaux pluviales de toiture et de ruissellement au sol, ces derniers devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. 1AU – Electricité

1. Le raccordement au réseau électrique de téléphone et de télédistribution doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

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.

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

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones ».*

De plus, les usages et affectations des sols, constructions, installations et activités, doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique sur la trame verte et bleue.

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

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. A – Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

Dans toute la zone :

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone,
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,
4. Les 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,
5. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,
6. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

Dans le secteur Ac :

7. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
8. L'aménagement et l'extension des exploitations existantes dédiées à l'activité d'élevage.
9. 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 édiflée 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.
- Que la surface de planche de l'habitation ne dépasse pas **150 m²**.
- Que le nombre soit limité à **2** logements par exploitation.

Dans le secteur Aa :

10. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur au moins **2** côtés, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de **40 m²** par unité foncière.
11. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas **10 m²**.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- **10 mètres** de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Ces reculs peuvent être réduits dans les cas suivants :

- Pour des motifs d'ordre technique ou économique, à condition qu'aucune solution alternative ne soit raisonnablement envisageable,
- Si le contexte paysager (topographie, végétation existante, etc.) permet de réduire l'impact des constructions et de garantir leur insertion dans le site.

Cas des cours d'eau et fossés :

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

- **6 mètres** de la limite d'emprise des cours d'eau ou fossés en eau.
- **20 mètres** de la limite d'emprise du canal.

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.

Article 2.2. A - 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 aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux limites séparatives ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

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

Non réglementé

Article 2.4. A - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Aa

1. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pâture est limitée à **40 m²** par unité foncière.

Article 2.5. A - 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.

Dans le secteur Ac :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - **9** mètres au faitage.
 - **7** mètres à l'égout principal de toiture
 - **7,50** mètres au sommet de l'acrotère
- Pour les autres constructions autorisées : **12** mètres hors tout.

Dans le secteur Aa :

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

- Abris pour animaux : **4** mètres hors tout.
- Equipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole : **2** mètres hors tout.

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. A - Aspect extérieur des constructions

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

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

1. Toitures et couvertures :

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

2. Façades :

- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
- Le nombre de couleurs de façades devra être limité.
- Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.
- Les bardages d'aspect bois naturel seront privilégiés.

3. **Orientations :**

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

4. **Clôtures :**

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives. Les clôtures devront présenter mailles larges de couleur sombre sont à privilégier.

III **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 préférence non allergènes, 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.

IV **STATIONNEMENT**

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. 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. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

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.

II 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 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.

2. Eaux pluviales :

- Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc..) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux.
- Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :
 - L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
 - L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
 - L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
 - L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration
- En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :
 - Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
 - Le raccordement à un réseau pluvial existant
 - En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire
- Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages d'assainissement publics moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur du gestionnaire d'assainissement.
- Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'évènement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations

Article 3.5. - Electricité

Lorsque ces réseaux sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique dûment justifiée. 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. »*

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

Np : secteur de pâture autour de la commune.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

*Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement :*

« Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »

De plus, les usages et affectations des sols, constructions, installations et activités, doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique sur la trame verte et bleue.

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

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. N – Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

Dans toute la zone :

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,
4. Les 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,
5. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels qu'inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,
6. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
7. Les aménagements divers à destination de loisirs ou de mise en valeur du paysage et du patrimoine.

Dispositions particulières au secteur Np :

8. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur **2** côtés, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de **40 m²** par unité foncière.
9. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de **10 m²**.
10. L'aménagement des constructions existantes dans le volume existant, sans changement de destination.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

Cas des voies et emprises publiques :

Dans toute la zone :

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 :

- **20** mètres de l'axe de la route départementale,
- **10** 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 :

- **10** mètres de la limite d'emprise des cours d'eau ou fossés en eau.

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.

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

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

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

Dans toute la zone :

1. L'emprise au sol maximale cumulée des constructions et installations autorisées dans la zone est limitée à **50** m² par unité foncière.

Dispositions particulières au secteur Np :

2. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pâture est limitée à **40** m² par unité foncière.

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.

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole est fixée à **2** mètres.
2. La hauteur maximale des autres constructions et installations est fixée à **4** mètres.

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. N - Aspect extérieur des constructions

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

1. Les façades :

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

2. Les clôtures :

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder **2** mètres.
- En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives. Les mailles larges de couleur sombre sont à privilégier

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

Article 2.7. N - Espaces libres et plantations

1. Les haies monospécifiques sont interdites,
2. Les essences végétales seront à choisir parmi les espèces spécifiées en annexe du présent règlement.

IV STATIONNEMENT

Article 2.8. N - Gabarit des places de stationnement :

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2.9. N - Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques
2. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. N - Accès

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

Article 3.2. N - Voirie

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

II DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. N - Eau potable

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

Article 3.4. N - Assainissement

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 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.

2. Eaux pluviales :

- Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc..) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux.
- Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :
 - L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature
 - L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
 - L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
 - L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration
- En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :
 - Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
 - Le raccordement à un réseau pluvial existant
 - En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire
- Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages d'assainissement publics moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur du gestionnaire d'assainissement.
- Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'évènement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

Article 3.5. N - 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.

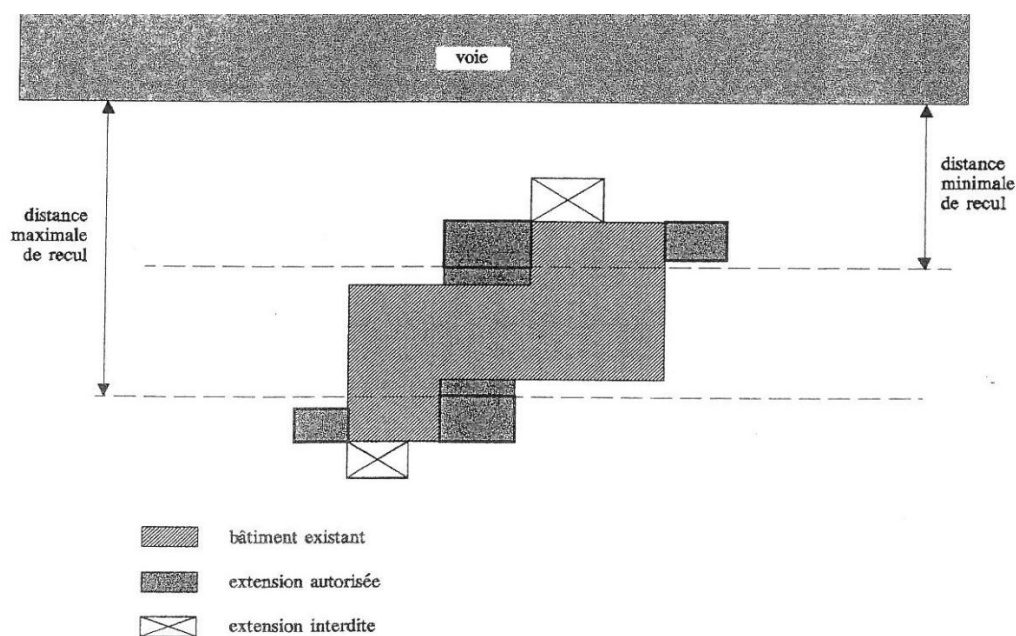
ANNEXE 1 - LEXIQUE

Aggravation de la non-conformité

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

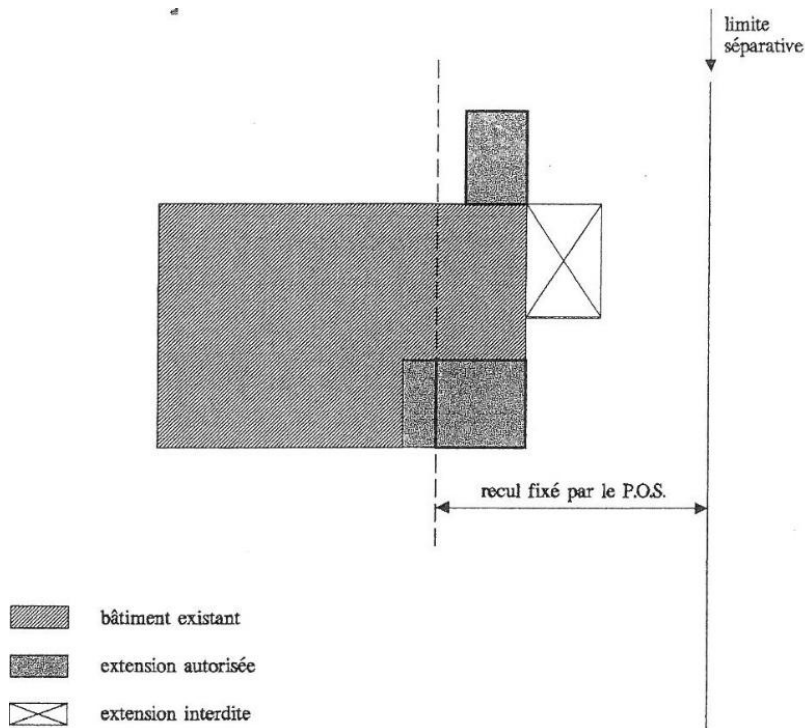
-par rapport aux voies et emprises publiques :

1. 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.
2. Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :
-par rapport à la limite séparative :

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



Accès ou voie

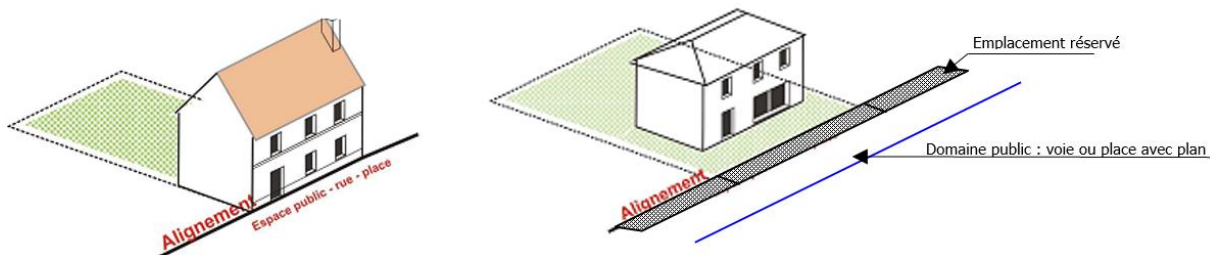
Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade du terrain donnant sur la voie. Une servitude de passage est considérée comme un accès. La voie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions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

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 qualifiés d'annexes.

Caravanes

Sont regardés 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 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.

Les niveaux de référence servant à l'appréciation des hauteurs des clôtures sont :

- *Clôtures sur rue : niveau moyen de la rue relevé sur la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et ladite rue,*
- *Clôtures sur limite séparative : niveau moyen du terrain naturel relevé sur chaque limite.*

Construction

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

Construction de première ligne

Construction principale implantée au plus près des voies et emprises publiques ou privées, généralement composée du bâtiment principal à usage d'habitat et de ses annexes historiques.

Construction de seconde ligne

Construction implantée à l'arrière d'une construction de premier rang pouvant être contiguë ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

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.

Destination (usage)

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

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

Les destinations sont au nombre de 5 et les sous-destinations au nombre de 20. Des règles différenciées peuvent être établies entre elles.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

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

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

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

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

Les destinations sont définies :

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

Emplacement réservé

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

Emprise au sol

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

Extension

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

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

S'agissant du terme « limité », il s'entend dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

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

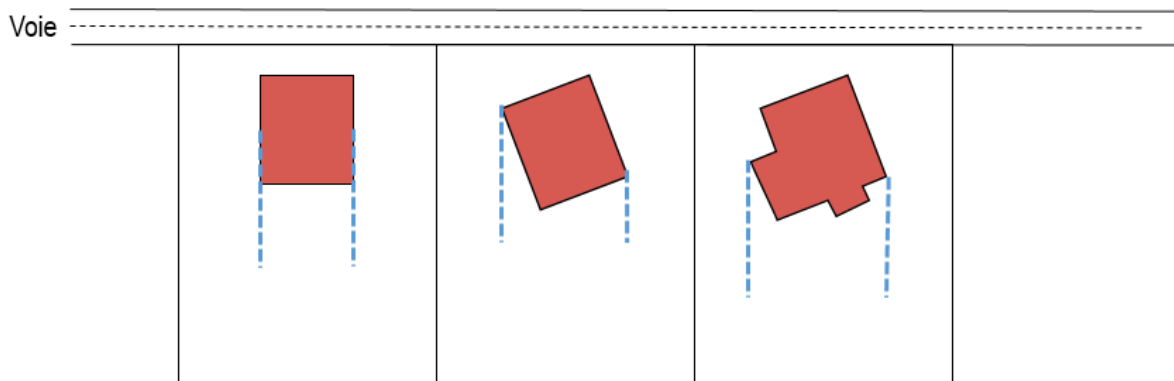
Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Installation

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

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne...

Partie arrière d'une construction :



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

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

Réfection

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

Résidence démontable

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

Résidence mobile de loisirs

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

Surface de plancher

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

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière

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

Véranda

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

Voies ou emprises publiques

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

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...)