



Plan local d'urbanisme intercommunal

Communauté de communes Sundgau – secteur d'Illfurth

Froeningen – Heidwiller – Hochstatt – Illfurth – Luemschwiller – Saint-Bernard –
Spechbach – Tagolsheim – Walheim

Règlement écrit

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 2 mars 2023

Le Président, Gilles FREMIOT :





SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	5
CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	5
CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	7
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	7
L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 1 - Bâtiments remarquables :.....	7
L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 2 - Calvaires, croix et vierges :.....	7
L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 3 - Murs, façades, porches, fontaines, bancs, puits, édifices militaires.. :.....	7
L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 4 - Arbres à valeur paysagère et patrimoniale :	7
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	8
L.151-23 – PROTECTION DE TYPE A - Milieux boisés, arborés et bocagers :.....	8
L.151-23 – PROTECTION DE TYPE B - Zone humides ordinaires et remarquables :	8
L.151-23 – PROTECTION DE TYPE C - Haies et alignements d'arbres :.....	9
CHAPITRE 3 – ESPACES BOISES CLASSES	9
CHAPITRE 4 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME	9
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « ATLAS DES ZONES INONDABLES » SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE	10
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION » SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE	11
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE	11
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL	11
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU ET A LEURS ABORDS	12
CHAPITRE 10 – ISOLATION DES CONSTRUCTIONS	12
CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE PRESENTATION ET AUX LOCAUX POUBELLES	12
CHAPITRE 12 - LEXIQUE	13
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	15



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	18
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	25
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	27
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	27
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	29
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	36
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	38
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.....	45
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	48
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	48
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	49
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	53
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	56
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	56
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	57
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	59
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	61
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	62
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	62
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	64
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	71
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	74
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	74
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	76
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	79
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	82
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	84
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	93
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	94
ANNEXE 1 - LEXIQUE	102
ANNEXE 2 - LISTE DES ESSENCES LOCALES.....	111



Communauté de communes Sundgau – secteur d’Illfurth
Plan local d’urbanisme intercommunal : Règlement écrit



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s’applique au territoire de l’ancienne communauté de communes du secteur d’Illfurth (Haut-Rhin), désormais intégrée à la communauté de communes Sundgau.

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 l’ancienne communauté de communes du secteur d’Illfurth.

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

Le règlement écrit est composé de 6 chapitres :

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

A ces chapitres se rajoutent 2 annexes :

- Annexe1 : Le lexique
- Annexe 2 : La liste des essences locales

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

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

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

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

Il est rappelé l’existence de périmètres de nuisances de part et d’autre des infrastructures de transport terrestre classées par arrêté préfectoral du 21 février 2013 dans lesquels des prescriptions d’isolement acoustique s’appliquent en vertu de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. (cf plans et note en annexe)



CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1. Les zones urbaines – « zones U »

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

2. Les zones à urbaniser – zones AU

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

3. Les zones agricoles – zones A

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

4. Les zones naturelles et forestières – zones N

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



TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour assurer la préservation du patrimoine bâti et paysager identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Par ailleurs, les prescriptions détaillées ci-dessous s'appliquent à chaque élément identifié, en fonction du type de protection.

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 1 – Bâtiments remarquables :

Pour toute atteinte à un élément du patrimoine de type 1, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- La destruction du bâtiment est interdite.
- Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux, extensions comprises, à condition que l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, ne s'en trouve pas substantiellement dégradé.
- L'aspect extérieur peut être modifié lorsque les travaux ont pour but de mettre en valeur des éléments anciens (faire réapparaître d'anciens colombages, des pierres...)
- En cas de destruction par un sinistre ou liée à une vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, est autorisée. En cas de destruction d'une façade à colombages dans les cas précisés ci-avant, la nouvelle construction devra nécessairement présenter une façade à colombage conçue en ossature bois.

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 2 - Calvaires, croix et vierges :

Pour toute atteinte à un élément du patrimoine de type 2, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.
- La destruction de l'élément est interdite.

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 3 - Murs, façades, porches, fontaines, bancs, puits, édifices militaires... :

Pour toute atteinte à un élément du patrimoine de type 3, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- La destruction de l'élément est interdite.

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 4 - Arbres à valeur paysagère et patrimoniale :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichement d'arbres 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 ou en cas d'aménagements visant à la protection contre un risque, notamment d'inondation.
- 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 mais devra rester à proximité.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour assurer la préservation des éléments paysager et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique sur le règlement graphique identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les prescriptions détaillées ci-dessous s'appliquent à chaque élément identifié, en fonction du type de protection.

L.151-23 - PROTECTION DE TYPE A - Milieux boisés, arborés et bocagers :

- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux activités professionnelles liées à l'exploitation forestière et aux travaux écologiques de gestion et de restauration des milieux naturels.
- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichement d'arbres et arbustes appartenant à des milieux boisés, arborés ou bocagers sont interdits.
- Les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :
 - S'ils sont réalisés dans le respect du régime forestier,
 - s'ils sont liés à l'entretien et /ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux,
 - s'ils sont liés à un projet de replantation de vergers en lieu et place d'un ancien verger,
 - s'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre un risque, notamment 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.
 - 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.

L.151-23 - PROTECTION DE TYPE B - Zone humides ordinaires et remarquables :

- Pour toute atteinte à une zone humide ordinaire ou remarquable, les prescriptions ci-dessous s'appliquent. Ainsi, seuls sont autorisés :
 - Les aménagements des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte à la zone humide ou à condition que des mesures compensatoires soient mises en œuvre.
 - Les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression ou une préservation de la zone humide.
 - Les aménagements visant à la protection contre un risque, notamment d'inondation.



L.151-23 – PROTECTION DE TYPE C - Haies et alignements d'arbres :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes, l'arrachage et le défrichement d'arbres ou d'arbustes appartenant à une haie ou un alignement d'arbres est interdit.
- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres représentent un danger potentiel.
- En cas de suppression d'une haie, son remplacement par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, si possible identique ou adaptée au milieu concerné, est obligatoire. Une relocalisation est possible à condition qu'elle présente un intérêt environnemental au moins équivalent. Elle devra cependant rester à proximité.
- La suppression d'éléments appartenant à une haie est possible si cette suppression ne compromet pas le fonctionnement écologique de la haie en question. Si ce n'est pas le cas, le remplacement par un autre élément végétal adapté au milieu concerné, est obligatoire.
- En cas de suppression d'un alignement d'arbres, celui-ci doit être remplacé. Dans le cas d'alignements en bordure des routes, le nouvel alignement pourra être décalé pour des questions de sécurité.
- 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.

CHAPITRE 3 – ESPACES BOISES CLASSES

En application des articles L.113-1 et L.113-12 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, atenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. (...)

CHAPITRE 4 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME



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

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

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

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « ATLAS DES ZONES INONDABLES » SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Les espaces concernés par la trame graphique « atlas des zones inondables » liée au Porter à Connaissance des aléa inondation des bassins versants du Krebsbach et du Spechbach (document figurant en annexe du PLUi) doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions, installations, travaux autre que ceux admis sous conditions.
- Les nouveaux établissements recevant du public (ERP), les établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrains de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux, de déchets même inertes, les déchetteries et le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités de quelque nature que ce soit, ainsi que les clôtures et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur, à l'exclusion des réseaux et installations enterrés et des travaux d'entretien des ouvrages existants.

Sont admis sous condition :

- L'adaptation et la réfection des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel.
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux et préserver les champs d'inondation :
 - Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges, dans le respect de la législation en vigueur.
 - Les suppressions ou les modifications apportées aux digues, constructions et tous autres ouvrages.
- Pourront être autorisés les adaptations, réfections et l'extension des exploitations agricoles existantes, à condition que ces installations restent proches des bâtiments existants et limitent au maximum le volume de stockage de crue prélevé sur la zone inondable.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- Les travaux de reconstitution de ripisylves le long des cours d'eau et de reconstitution de forêts alluviales, après accord du service chargé de la police de l'eau.
- A titre exceptionnel, les travaux d'infrastructure publique, ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur fonctionnement, si aucune solution palliative n'est techniquement et financièrement acceptable.



- L’impact sera minimal sur le champ d’inondation par choix de variantes économes en zones inondables, qui n’entravent pas l’écoulement des crues, ne modifient pas les périmètres exposés, et permettent de compenser strictement les volumes naturels perdus et la superficie de zone inondable disparue ou à présenter une fonctionnalité équivalente. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l’amont des travaux visés.
- Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.
- Afin de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, les occupations et utilisations des sols autorisées devront être dimensionnées pour supporter la poussée correspondant à la cote des plus hautes eaux connues et fixées pour résister aux effets d’entraînement résultant de la crue de référence.
- Les ouvrages techniques liés aux canalisations et installations linéaires (câbles, lignes, transport d’énergie, de chaleur ou des produits chimiques, canalisation d’eau et d’assainissement) seront étanches, équipés d’un dispositif de mise hors service automatique ou installés au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D’INONDATION » SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Les espaces concernés par la trame graphique :

- Du Plan de Prévention des Risques d’Inondation de l’Ill doivent également respecter les dispositions réglementaires du PPRI de l’Ill, annexé au présent Plan Local d’Urbanisme Intercommunal.
- Du Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la Largue doivent également respecter les dispositions réglementaires du PPRI de la Largue, annexé au présent Plan Local d’Urbanisme Intercommunal.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

- Dans les espaces concernés par la trame graphique L.151-34 2° du code de l’urbanisme, correspondant aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L’ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL



- Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
- Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
- Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. (...)

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU ET A LEURS ABORDS

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau. Ce recul est réduit à 6 mètres dans les zones Urbaines et A Urbaniser.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau (exemple : bassin pour les exploitations agricoles).
- Les équipements et aménagements publics et/ou d'intérêt collectif comprenant notamment les ouvrages hydrauliques et de protection, etc.

CHAPITRE 10 - ISOLATION DES CONSTRUCTIONS

La mise en place d'isolation extérieure en saillie des façades et par surélévation des toitures sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation et de hauteur autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur, sauf en cas d'incompatibilité avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite ou d'incompatibilité avec la préservation du patrimoine, notamment des façades traditionnelles alsaciennes et dans tous les cas, uniquement après accord du gestionnaire du domaine public.

CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE PRESENTATION ET AUX LOCAUX POUBELLES



Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Des emplacements permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone.

Pour les opérations d'ensemble comprenant plusieurs logements, un local au sein du bâtiment ou une annexe permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets ainsi qu'une aire de présentation sur le terrain d'assiette du projet doivent être prévus.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée. L'emplacement choisi doit être pratique d'accès pour un usage quotidien

Lorsque les locaux poubelles et les aires de présentation sont implantés dans la continuité d'une clôture, il devra être recherché une continuité visuelle harmonieuse avec celle-ci et/ou avec le bâtiment principal auquel elles sont liées.

CHAPITRE 12 - 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 : correspond aux noyaux anciens caractérisés par un tissu dense, des implantations généralement proches de la voie participant à la sensation de densité, et une mixité fonctionnelle. Il comprend un sous-secteur **UAa** correspondant au centre ancien du pôle principal : Illfurth.

UB : correspond aux espaces péricentraux et premières extensions urbaines d'Illfurth caractérisées par la présence de formes d'habitat collectif. Il comprend un sous-secteur **UBd** correspondant aux extensions à dominantes pavillonnaires d'Illfurth.

UC : correspond aux extensions urbaines qui se sont réalisées principalement sous forme de lotissements et de manière spontanée le long des voies dans les villages, en dehors d'Illfurth.

UP : correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

UE : correspond aux zones d'activités économiques.

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



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

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

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

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

Destinations de construction	Sous-destinations de constructions	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	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques	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. UA - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

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

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

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

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

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique. L'extension des constructions et installations à destination d'exploitation agricole d'élevage, est autorisée uniquement dans le cadre de leurs mises aux normes et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation, de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique et de ne pas augmenter, le cas échéant, la taille de son périmètre de réciprocité.
2. Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, à condition que leur surface de vente n'excède pas 300m², sauf dans la commune d'Illfurth où la surface de vente ne devra pas dépasser 1000m². Toutefois, les commerces spécialisés dans la valorisation de produits locaux ou les activités commerciales à vocation agricole pourront être autorisés à dépasser ce seuil de 300 m², sans toutefois excéder les 1000 m².
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
 - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
4. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.



MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 10 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l’entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m². Cette disposition ne s’applique pas aux logements destinés à un public spécifique tels que les résidences de service, résidences médicosociales, etc.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou avec un recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Règles alternatives :

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - A l'adaptation, la réfection ou les 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 et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
 - Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres² et la hauteur 3,5 mètres hors tout à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain. Un recul pourra cependant être imposé aux garages à implanter le long des routes départementales pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
 - 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 installations au sol de production d'énergie individuelles, qui s'implanteront en retrait de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.
 - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.

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

Dispositions générales :

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

Disposition spécifique aux communes de Saint-Bernard, Spechbach-le-Bas, Hochstatt :

2. Au-delà d'une profondeur de 20m comptés à partir de l'alignement des voies, L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
 - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ou 5 mètres au faitage mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente, son angle maximum est fixé à 45°.



- La longueur cumulée des bâtiments implantés sur une limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.
3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée, sans avoir à respecter les conditions de hauteur ou de longueur fixées ci-dessus, dans les cas suivants :
- En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées) mais uniquement sur la ou les parties mitoyennes.
 - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Règles alternatives :

4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
 - Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres², la longueur de façade 8 mètres et la hauteur 3,5 mètres hors tout, qui pourront être implantées soit sur limite séparative, dans ce cas les dispositions spécifiques relatives à l'implantation sur limites séparatives au-delà de 20 mètres restent applicables, soit à une distance minimale de 1,5m des limites séparatives.
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
 - Les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation, ainsi que les équipements liés au fonctionnement des piscines devront être implantés de manière à présenter le moins possible de nuisances sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent. La mise en place d'équipements spécifiques pour réduire les nuisances sonores pourra être exigée.

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 de 4m peut être exigée entre deux constructions à usage d'habitation.

Article 2.4. UA - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. UA - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel fixé par rapport au milieu des façades de la construction projetée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement. En cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel.

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

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente. Cette hauteur maximale est fixée à 13 mètres à Illfurth.
 - 7,5 mètres à l'égout principal de toiture. Cette hauteur maximale est fixée à 10 mètres à Illfurth.
 - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère. Cette hauteur maximale est fixée à 10 mètres à Illfurth.

A Illfurth, un niveau d'attique* supplémentaire sera admis au-dessus de cette hauteur maximale au sommet de l'acrotère. La hauteur maximale de cet attique ne pourra excéder 13 mètres.

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité. Les extensions seront limitées à la hauteur d'origine des constructions.
 - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

Article 2.7. UA - Aspect extérieur des constructions

1. Toitures :

Dispositions spécifiques au secteur UA :

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans droits ou brisés et devront avoir une pente comprise entre 40° et 55°.
- Les croupes, les demi-croupes et les lucarnes sont autorisées.

Règles alternatives :

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 25°.



- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

Dispositions spécifiques au secteur UAa :

- Non réglementé.

2. Couvertures

Dispositions spécifiques au secteur UA :

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être de coloris et d'aspect en harmonie avec les toitures des bâtiments environnants.

Règles alternatives :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux vérandas, pergolas...
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

Dispositions spécifiques au secteur UAa :

- Non réglementé.

3. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- Les modules de construction (briques, parpaings, etc.) doivent être enduits lorsqu'ils sont utilisés comme éléments structurels.
- Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment.

Disposition spécifique à la commune d'Illfurth :

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation présentant une façade de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

Disposition spécifique aux autres communes :

- Aucune façade de bâtiment à usage d'habitation ne peut excéder 20 mètres de longueur.

4. Clôtures :



Mode de calcul :

La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.

La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens.

Dispositions spécifiques au secteur UAa :

- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,5 mètres sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens.

Article 2.7. UA - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

1. Toute nouvelle construction entraînant la création de plus de 3 logements, dotée d'une toiture terrasse, devra comporter en façade ou en toiture, des espaces végétalisés et/ou des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.
2. Toute nouvelle construction entraînant la création de plus de 3 logements, dotée d'une toiture en pente, devra comporter en façade ou en toiture des équipements liés à la production d'énergie renouvelable sauf contrainte technique liée notamment à l'orientation des toitures.

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

Article 2.8. UA - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :
 - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques (implantation dans la pente, se prémunir d'un risque naturel...) et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). 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 30% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette obligation peut être réduite à 20% pour des terrains d'une superficie inférieure à 4 ares.



- Pour toute opération entraînant la création de plus de 3 logements, au moins 40% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque les espaces verts préexistants sur le terrain de l'opération représentent moins que le pourcentage exigé. Dans ce cas, les espaces verts doivent à minima être maintenus à superficie équivalente et si possible augmentés en tenant compte des contraintes techniques du projet.

- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non ou modérément allergène*, (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places.
- Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

STATIONNEMENT

Article 2.9. UA - 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. L'espace dédié au stationnement des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Article 2.10. UA - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination 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 :
 - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
 - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure (places en enfilade).

Article 2.11. UA – Dispositions quantitatives

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.



1. Véhicules motorisés :

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2,5 places par logement créé.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, au moins 50% de ces places devront être réalisées 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...).
- Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entraînant la création d'un seul nouveau logement, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

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

2. Vélos :

- Pour les opérations à destination d'habitat et de bureau engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée (à compter du premier logement).
- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la réglementation en vigueur.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UA - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou 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 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. Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
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. 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%.

Article 3.2. UA - Voirie

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

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3 UA - Eau potable

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



Article 3.4 UA - Assainissement

1. Eaux usées :

- Le traitement des eaux usées est obligatoire. Le Zonage d'assainissement, joint en annexe, définit le mode d'assainissement pour chaque parcelle. Il convient également de se reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Pour la gestion des eaux pluviales, il convient de reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. UA - Electricité

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

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

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

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

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

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

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

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	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques	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 - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

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

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

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

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

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique. L'extension des constructions et installations à destination d'exploitation agricole d'élevage, est autorisée uniquement dans le cadre de leurs mises aux normes et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation, de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique et de ne pas augmenter, le cas échéant, la taille de son périmètre de réciprocité.
2. Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, à condition que leur surface de vente n'excède pas 300m², sauf dans la commune d'Illfurth où la surface de vente ne devra pas dépasser 1000m². Toutefois, les commerces spécialisés dans la valorisation de produits locaux ou les activités commerciales à vocation agricole pourront être autorisés à dépasser ce seuil de 300 m², sans toutefois excéder les 1000 m².
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
 - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
4. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.



MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 10 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m². Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés à un public spécifique tels que les résidences de service, résidences médicosociales, etc.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

Cas des voies et emprises publiques :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
 - Soit suivant l'alignement architectural défini par la ligne des façades des constructions principales avoisinantes. 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.
 - Soit avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

Règles alternatives :

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux adaptations, réfections 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 à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
 - Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres² et la hauteur 3,5 mètres hors tout qui devront être édifiées avec un retrait minimal de 1 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer. Un recul plus important pourra cependant être imposé aux garages à implanter le long des routes départementales pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
 - 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 installations au sol de production d'énergie individuelles, qui s'implanteront en retrait de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.
 - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.

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

Dans la zone UB mais hors secteur UBd :



1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
 - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ou 5 mètres au faitage mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente, son angle maximum est fixé à 45°.
 - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur une limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres cumulés par limite séparative.
3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée, sans avoir à respecter les conditions de hauteur ou de longueur fixées ci-dessus, dans les cas suivants :
 - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées) mais uniquement sur la ou les parties mitoyennes.
 - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Règles alternatives :

4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
 - Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres², la longueur de façade 8 mètres et la hauteur 3,5 mètres hors tout, qui pourront être implantées soit sur limite séparative, dans ce cas les dispositions spécifiques relatives à l'implantation sur limites séparatives restent applicables, soit à une distance minimale de 1,5m des limites séparatives.
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
 - Les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation, ainsi que les équipements liés au fonctionnement des piscines devront être implantés de manière à présenter le moins possible de nuisances sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent. La mise en place d'équipements spécifiques pour réduire les nuisances sonores pourra être exigée.

Dans le secteur UBd :

Dispositions applicables aux constructions comprenant plus de 3 logements :

5. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions applicables aux autres constructions :

6. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
7. L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
 - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ou 5 mètres au faitage mesurés verticalement en tout point du terrain naturel



d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente, son angle maximum est fixé à 45°.

- La longueur cumulée des bâtiments implantés sur limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres mesurés sur une seule limite et 15 mètres mesurés sur l'ensemble des limites séparatives.

▪

8. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée, sans avoir à respecter les conditions de hauteur ou de longueur fixées ci-dessus, dans les cas suivants :

- En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées) mais uniquement sur la ou les parties mitoyennes.
- En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Règles alternatives :

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

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
- Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres², la longueur de façade 8 mètres et la hauteur 3,5 mètres hors tout, qui pourront être implantées soit sur limite séparative, dans ce cas les dispositions spécifiques relatives à l'implantation sur limites séparatives restent applicables, soit à une distance minimale de 1,5m des limites séparatives.
- Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation, ainsi que les équipements liés au fonctionnement des piscines devront être implantés de manière à présenter le moins possible de nuisances sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent. La mise en place d'équipements spécifiques pour réduire les nuisances sonores pourra être exigée.

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 de 4m peut être exigée entre deux constructions à usage d'habitation.

Article 2.4. UB - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. UB - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel fixé par rapport au milieu des façades de la construction projetée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement. En cas



de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel.

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

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
 - 7,5 mètres à l'égout principal de toiture. Cette hauteur maximale est fixée à 9 mètres à Illfurth.
 - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère. Cette hauteur maximale est fixée à 9 mètres à Illfurth.

A Illfurth, un niveau d'attique* supplémentaire sera admis au-dessus de cette hauteur maximale au sommet de l'acrotère. La hauteur maximale de cet attique ne pourra excéder 12 mètres.

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité. Les extensions seront limitées à la hauteur d'origine des constructions.
 - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

1. Façades :
 - Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
 - Les modules de construction (briques, parpaings, etc.) doivent être enduits lorsqu'ils sont utilisés comme éléments structurels.
 - Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment.



- Toute nouvelle construction à usage d'habitation présentant une façade de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

2. Clôtures :

Mode de calcul :

La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.

La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,5 mètres sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens.
- La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne pourra excéder 2 mètres.

Article 2.8. UB - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

1. Toute nouvelle construction entraînant la création de plus de 3 logements, dotée d'une toiture terrasse, devra comporter en façade ou en toiture, des espaces végétalisés et/ou des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.
2. Toute nouvelle construction entraînant la création de plus de 3 logements, dotée d'une toiture en pente, devra comporter en façade ou en toiture des équipements liés à la production d'énergie renouvelable sauf contrainte technique liée notamment à l'orientation des toitures.

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 (implantation dans la pente, se prémunir d'un risque naturel...) et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). 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 30% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette obligation peut être réduite à 20% pour des terrains d'une superficie inférieure à 4 ares.
- Pour toute opération entraînant la création de plus de 3 logements, au moins 40% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.
- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non ou modérément allergène*, (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places.
- Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

STATIONNEMENT

Article 2.10. UB - 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. L'espace dédié au stationnement des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Article 2. 11. UB - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination 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 :
 - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
 - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure (places en enfilade).

Article 2.12. UB - Dispositions quantitatives :

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

3. Véhicules motorisés :



3.1. Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2,5 places par logement créé.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, au moins 50% de ces places devront être réalisées 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...).
- Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entraînant la création d'un seul nouveau logement, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

3.2. Autres destinations et sous-destinations :

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

4. Vélos :

- Pour les opérations à destination d'habitat et de bureau engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée (à compter du premier logement).
- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la réglementation en vigueur.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UB - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'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 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. Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
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. 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%.

Article 3.2. UB - Voirie

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

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3.UB - Eau potable

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



Article 3.4. UB - Assainissement

1. Eaux usées :

- Le traitement des eaux usées est obligatoire. Le Zonage d'assainissement, joint en annexe, définit le mode d'assainissement pour chaque parcelle. Il convient également de se reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Pour la gestion des eaux pluviales, il convient de reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. UB - Electricité

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

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

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

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.



CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UC	UC	UC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	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. UC - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

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

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

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

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

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique. L'extension des constructions et installations à destination d'exploitation agricole d'élevage, est autorisée uniquement dans le cadre de leurs mises aux normes et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation, de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique et de ne pas augmenter, le cas échéant, la taille de son périmètre de réciprocité.
2. Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, à condition que leur surface de vente n'excède pas 300m², sauf dans la commune d'Illfurth où la surface de vente ne devra pas dépasser 1000m². Toutefois, les commerces spécialisés dans la valorisation de produits locaux ou les activités commerciales à vocation agricole pourront être autorisés à dépasser ce seuil de 300 m², sans toutefois excéder les 1000 m².
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
 - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
4. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.



MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 10 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m². Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés à un public spécifique tels que les résidences de service, résidences médicosociales, etc.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

Cas des voies et emprises publiques :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
 - Soit suivant l'alignement architectural défini par la ligne des façades des constructions principales avoisinantes. 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.
 - Soit avec un retrait minimal de 4 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

Règles alternatives :

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux adaptations, réfections 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 à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
 - Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres² et la hauteur 3,5 mètres hors tout qui devront être édifiées avec un retrait minimal de 1 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer. Un recul plus important pourra cependant être imposé aux garages à implanter le long des routes départementales pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
 - 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 installations au sol de production d'énergie individuelles, qui s'implanteront en retrait de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.
 - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.

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

Dispositions générales :



1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
 - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ou 5 mètres au faitage mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente, son angle maximum est fixé à 45°.
 - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres mesurés sur une seule limite et 15 mètres mesurés sur l'ensemble des limites séparatives.
 -
3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée, sans avoir à respecter les conditions de hauteur ou de longueur fixées ci-dessus, dans les cas suivants :
 - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées) mais uniquement sur la ou les parties mitoyennes.
 - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Règles alternatives :

4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
 - Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres², la longueur de façade 8 mètres et la hauteur 3,5 mètres hors tout, qui pourront être implantées soit sur limite séparative, dans ce cas les dispositions spécifiques relatives à l'implantation sur limites séparatives restent applicables, soit à une distance minimale de 1,5m des limites séparatives.
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
 - Les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation, ainsi que les équipements liés au fonctionnement des piscines devront être implantés de manière à présenter le moins possible de nuisances sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent. La mise en place d'équipements spécifiques pour réduire les nuisances sonores pourra être exigée.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale de 4m peut être exigée entre deux constructions à usage d'habitation.

Article 2.4. UC - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.



Article 2.5. UC - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel fixé par rapport au milieu des façades de la construction projetée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement. En cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel.

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

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
- 7,5 mètres à l'égout principal de toiture. Cette hauteur maximale est fixée à 9 mètres à Illfurth.
- 7,5 mètres au sommet de l'acrotère. Cette hauteur maximale est fixée à 9 mètres à Illfurth.

A Illfurth, un niveau d'attique* supplémentaire sera admis au-dessus de cette hauteur maximale au sommet de l'acrotère. La hauteur maximale de cet attique ne pourra excéder 12 mètres.

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité. Les extensions seront limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

Article 2.7. UC - Aspect extérieur des constructions

1. Façades :

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



- Les modules de construction (briques, parpaings, etc.) doivent être enduits lorsqu'ils sont utilisés comme éléments structurels.
- Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment.
- Aucune façade de bâtiment à usage d'habitation ne peut excéder 20 mètres de longueur.

2. Clôtures :

Mode de calcul :

La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.

La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens.

Article 2.8. UC - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

1. Toute nouvelle construction entraînant la création de plus de 3 logements, dotée d'une toiture terrasse, devra comporter en façade ou en toiture, des espaces végétalisés et/ou des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.
2. Toute nouvelle construction entraînant la création de plus de 3 logements, dotée d'une toiture en pente, devra comporter en façade ou en toiture des équipements liés à la production d'énergie renouvelable sauf contrainte technique liée notamment à l'orientation des toitures.

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

Article 2.9. UC - 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 (implantation dans la pente, se prémunir d'un risque naturel...) et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). 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 30% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette obligation peut être réduite à 20% pour des terrains d'une superficie inférieure à 4 ares.
- Pour toute opération entraînant la création de plus de 3 logements, au moins 40% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.
- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non ou modérément allergène*, (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places.
- Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

STATIONNEMENT

Article 2.10. UC - 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. L'espace dédié au stationnement des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Article 2. 11. UC - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination 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 :
 - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
 - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure (places en enfilade).

Article 2.12. UC - Dispositions quantitatives :

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

1. Véhicules motorisés :

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :



- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2,5 places par logement créé.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, au moins 50% de ces places devront être réalisées 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...).
- Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entraînant la création d'un seul nouveau logement, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

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

2. Vélos :

- Pour les opérations à destination d'habitat et de bureau engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée (à compter du premier logement).
- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la réglementation en vigueur.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UC - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou 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 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. Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
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. 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%.



Article 3.2. UC - 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 5 mètres, sauf pour les voies à sens unique dont la largeur minimale est fixée à 4 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. UC - Eau potable

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

Article 3.4. UC - Assainissement

1. Eaux usées :
 - Le traitement des eaux usées est obligatoire. Le Zonage d'assainissement, joint en annexe, définit le mode d'assainissement pour chaque parcelle. Il convient également de se reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.
2. Eaux pluviales :
 - Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
 - Pour la gestion des eaux pluviales, il convient de reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.
 - La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.



Article 3.5. UC - Electricité

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

Article 3.6. UC - Obligations en matière d’infrastructure et réseaux de communication électronique

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

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu’en limite de domaine public.



CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

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

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

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 de activités service	Artisanat et commerce de détails		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	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 - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

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

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

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

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

Dans toute la zone :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.
2. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
3. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Cas des voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
2. Toutefois, un retrait moindre (voire l'alignement) est autorisé sous réserve que l'implantation choisie garantisse un accès sécurisé aux installations, notamment en cas d'accès pour des poids lourds.
3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :



- Aux adaptations, réfections 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 à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
- 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 installations au sol de production d'énergie individuelles, qui s'implanteront en retrait de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.
- Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes de la zone UE, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport 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. UE - Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Article 2.4. UE - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel fixé par rapport au milieu des façades de la construction projetée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement. En cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel.

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

Dispositions générales :



1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.
2. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité. Les extensions seront limitées à la hauteur d'origine des constructions.
 - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. UE - Aspect extérieur des constructions

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

1. Les façades :
 - Les façades sur rue devront être traitées avec soin. Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
 - Les façades aveugles donnant sur les voies et emprises publiques sont interdites. Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'une d'elles est choisie pour l'application de cette règle.
 - Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

2. Clôtures :

Mode de calcul :

La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.

La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Elle pourra être surmontée de grilles ou grillages sans limite de hauteur.
- Sur les limites avec des espaces agricoles et naturels, les types de clôtures suivants sont autorisés :
 - Un grillage rigide doublé ou non d'une haie,
 - Les haies d'essences locales.

Tout autre type de clôture peut être autorisé si des raisons techniques ou de sécurité le justifient.



Article 2.6. UE - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

1. Toute nouvelle construction principale devra comporter en façade ou en toiture, des espaces végétalisés et/ou des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

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

Article 2.6. UE - 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 (implantation dans la pente, se prémunir d'un risque naturel...) et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). 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 :
 - Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non ou modérément allergène*, (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places.
 - Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

STATIONNEMENT

Article 2.7. 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. L'espace dédié au stationnement des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Article 2.8. UE - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination 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.
- Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Article 2.9. UE - Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

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

2. Vélos :

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. - 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'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 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. Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
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.



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. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

DESSERTES PAR LES RESEAUX

Article 3.3. UE - Eau potable

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

Article 3.4. UE - Assainissement

1. Eaux usées :
 - Le traitement des eaux usées est obligatoire. Le Zonage d'assainissement, joint en annexe, définit le mode d'assainissement pour chaque parcelle. Il convient également de se reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.
2. Eaux pluviales :
 - Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
 - Pour la gestion des eaux pluviales, il convient de reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.
 - La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme 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. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu’en limite de domaine public.

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

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 UP

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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UP	UP	UP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	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. UP - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

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

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

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

Dans toute la zone

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

1. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
 - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 100 mètres², extensions et annexes comprise.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Non réglementé.



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

Non réglementé.

Article 2.3. UP - 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. UP - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2.5. UP - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

Non réglementé

STATIONNEMENT

Article 2.7. UP - Gabarit des places de stationnement :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination 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 :
 - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
 - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Article 2. 8. UP - Dispositions générales :

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UP - 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 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. Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
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.

Article 3.2. UP - Voirie

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



DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. UP - Eau potable

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

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

Article 3.4. UP - Assainissement

1. Eaux usées :

- Le traitement des eaux usées est obligatoire. Le Zonage d'assainissement, joint en annexe, définit le mode d'assainissement pour chaque parcelle. Il convient également de se reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Pour la gestion des eaux pluviales, il convient de reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. UP - Electricité

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

Article 3.6. UP - 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.



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

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

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

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

1AU : zone à destination principale d'habitat immédiatement constructible dans les conditions d'aménagement définies à l'article 2. Elle comprend :

- Un secteur **1AUa** correspondant à la ZAC de Feldélé à Illfurth.
- Un secteur **1AUd** correspondant aux zones à urbaniser en continuité du tissu pavillonnaire d'Illfurth.
- Un secteur **1AUh** à Heidwiller correspondant à une zone de faible profondeur située en bordure de la route départementale.

1AUe : zone à destination principale d'activité économique immédiatement constructible dans les conditions d'aménagement définies à l'article 2.

2AU : zone destinée à une urbanisation à plus long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi.

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



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

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

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

Pour les secteurs de zone 1AU non mentionnés dans le tableau ci-dessous, les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions sont celles inscrites dans la colonne 1AU ou le cas échéant dans les dispositions spécifiques aux secteurs, mentionnées aux articles : 1.1. 1AU et 1.2.1AU

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

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

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



Dans toute la zone :

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

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

Conditions d'aménagement :

1. Les constructions, les installations, les aménagements sont admis à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
 - Que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation et le développement ultérieur de la zone.
 - De ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.
2. Ladite opération sera conçue dans le cadre d'une réflexion globale donnant lieu à une esquisse d'aménagement portant sur la totalité de la zone. L'urbanisation se réalisera alors soit en une opération unique portant sur la totalité de la zone, soit par tranches d'une taille suffisante pour garantir la cohérence de l'ensemble dans les cas où le nombre de tranches n'est pas défini dans l'OAP. Chaque tranche donnera lieu à une autorisation.
3. Dans le cas d'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

4. 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.
5. Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, à condition que leur surface de vente n'excède pas 300m², sauf dans la commune d'Illfurth où la surface de vente ne devra pas dépasser 1000m². Toutefois, les commerces spécialisés dans la valorisation de produits locaux ou les activités commerciales à vocation agricole pourront être autorisés à dépasser ce seuil de 300 m², sans toutefois excéder les 1000 m².
6. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.



MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 10 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m². Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés à un public spécifique tels que les résidences de service, résidences médicosociales, etc.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans la zone 1AU mais hors secteur 1AUh :

Cas des voies et emprises publiques :

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

Règles alternatives :

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
 - Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres² et la hauteur 3,5 mètres hors tout qui devront être édifiées avec un retrait minimal de 1 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer. Un recul plus important pourra cependant être imposé aux garages à implanter le long des routes départementales pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
 - 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 installations au sol de production d'énergie individuelles, qui s'implanteront en retrait de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.
 - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.

Dans le secteur 1AUh :

Cas des voies et emprises publiques :

3. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 2 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

Règles alternatives :

4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.



- Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres² et la hauteur 3,5 mètres hors tout qui devront être édifiées avec un retrait minimal de 1 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer. Un recul plus important pourra cependant être imposé aux garages à implanter le long des routes départementales pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- 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 installations au sol de production d'énergie individuelles, qui s'implanteront en retrait de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.
- Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.

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

Dans la zone 1AU mais hors secteur 1AUd :

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
 - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ou 5 mètres au faitage mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente, son angle maximum est fixé à 45°.
 - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres mesurés sur une seule limite et 15 mètres mesurés sur l'ensemble des limites séparatives.
3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée, sans avoir à respecter les conditions de hauteur ou de longueur fixées ci-dessus, dans les cas suivants :
 - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées) mais uniquement sur la ou les parties mitoyennes.
 - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Règles alternatives :

4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
 - Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres², la longueur de façade 8 mètres et la hauteur 3,5 mètres hors tout, qui pourront être implantées soit sur limite séparative, dans ce cas les dispositions spécifiques relatives à l'implantation sur limites séparatives restent applicables, soit à une distance minimale de 1,5m des limites séparatives.
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.



- Les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation, ainsi que les équipements liés au fonctionnement des piscines devront être implantés de manière à présenter le moins possible de nuisances sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent. La mise en place d'équipements spécifiques pour réduire les nuisances sonores pourra être exigée.

Dans le secteur 1AUd :

Dispositions applicables aux constructions comprenant plus de 3 logements :

9. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions applicables aux autres constructions :

10. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
11. L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
 - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ou 5 mètres au faîtage mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente, son angle maximum est fixé à 45°.
 - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres mesurés sur une seule limite et 15 mètres mesurés sur l'ensemble des limites séparatives.
 -
12. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée, sans avoir à respecter les conditions de hauteur ou de longueur fixées ci-dessus, dans les cas suivants :
 - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées) mais uniquement sur la ou les parties mitoyennes.
 - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Règles alternatives :

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
 - Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres², la longueur de façade 8 mètres et la hauteur 3,5 mètres hors tout, qui pourront être implantées soit sur limite séparative, dans ce cas les dispositions spécifiques relatives à l'implantation sur limites séparatives restent applicables, soit à une distance minimale de 1,5m des limites séparatives.
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
 - Les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation, ainsi que les équipements liés au fonctionnement des piscines devront être implantés de manière à présenter le moins possible de nuisances sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent. La mise en place d'équipements spécifiques pour réduire les nuisances sonores pourra être exigée.



Article 2.2. 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 de 4m peut être exigée entre deux constructions à usage d'habitation.

Article 2.3. 1AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2.4. 1AU - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel fixé par rapport au milieu des façades de la construction projetée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement. En cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel.

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 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 la zone 1AU mais hors secteur 1AUa :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
 - 7,5 mètres à l'égout principal de toiture. Cette hauteur maximale est fixée à 9 mètres à Illfurth.
 - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère. Cette hauteur maximale est fixée à 9 mètres à Illfurth.

A Illfurth, un niveau d'attique* supplémentaire sera admis au-dessus de cette hauteur maximale au sommet de l'acrotère. La hauteur maximale de cet attique ne pourra excéder 12 mètres.

Règles alternatives :

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

Dans le secteur 1AUa :

2. La hauteur maximale des constructions et installations à destination de logement est fixée à :
 - 18 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
 - 11 mètres à l'égout principal de toiture.
 - 11 mètres au sommet de l'acrotère.

Le nombre de niveau est limité à 3 (RDC + 2) + 1 étage sous combles en cas de toiture en pente.

Un niveau d'attique* supplémentaire sera admis au-dessus de la hauteur maximale au sommet de l'acrotère. La hauteur maximale de cet attique ne pourra excéder 14 mètres.



3. La hauteur maximale des autres constructions et installations est fixée à :

- 15 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
- 9 mètres à l'égout principal de toiture.
- 9 mètres au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité. Les extensions seront limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. 1AU – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

Article 2.6. 1AU - Aspect extérieur des constructions

1. Toitures :

Dans le secteur 1AUa, les garages à toiture terrasse devront être végétalisés.

2. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- Les modules de construction (briques, parpaings, etc.) doivent être enduits lorsqu'ils sont utilisés comme éléments structurels.
- Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment.
- Aucune façade de bâtiment à usage d'habitation ne peut excéder 20 mètres de longueur.
- Dans le secteur 1AUa, les couleurs de façade, soubassements, éléments ponctuels, devront se rapprocher de celles du nuancier intégré au cahier des charges de la ZAC annexé au présent PLUi.

3. Clôtures :

Mode de calcul :

La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.



La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
- Dans le secteur 1AUa, les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux. Les murs bahut sont interdits. Elles seront constituées de haies vives pouvant être accompagnées d'un grillage.

Article 2.7. 1AU - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

1. Toute nouvelle construction entraînant la création de plus de 3 logements, dotée d'une toiture terrasse, devra comporter en façade ou en toiture, des espaces végétalisés et/ou des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.
2. Toute nouvelle construction entraînant la création de plus de 3 logements, dotée d'une toiture en pente, devra comporter en façade ou en toiture des équipements liés à la production d'énergie renouvelable sauf contrainte technique liée notamment à l'orientation des toitures.

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

Article 2.8. 1AU - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :
 - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques (implantation dans la pente, se prémunir d'un risque naturel...) et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). 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 30% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette obligation peut être réduite à 20% pour des terrains d'une superficie inférieure à 4 ares.
 - Pour toute opération entraînant la création de plus de 3 logements, au moins 40% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.
 - Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non ou modérément allergène*, (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places.
 - Il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale de préférence fruitière par lot à bâtir.



- Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

STATIONNEMENT

Article 2.9. 1AU - 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. L'espace dédié au stationnement des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Article 2.10. 1AU - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination 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 :
 - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
 - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure (places en enfilade).

Article 2.11. 1AU - Dispositions quantitatives :

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

1. Véhicules motorisés :

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2,5 places par logement créé.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, au moins 50% de ces places devront être réalisées 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...).



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

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

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

2. Vélos :

- Pour les opérations à destination d'habitat et de bureau engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée (à compter du premier logement).
- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 3 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la réglementation en vigueur.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. 1AU - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou 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 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. Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
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. 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%.

Article 3.2. 1AU - Voirie

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



2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres, sauf pour les voies à sens unique dont la largeur minimale est fixée à 4 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. 1AU - Eau potable

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

Article 3.4. 1AU - Assainissement

1. Eaux usées :
 - Le traitement des eaux usées est obligatoire. Le Zonage d'assainissement, joint en annexe, définit le mode d'assainissement pour chaque parcelle. Il convient également de se reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.
2. Eaux pluviales :
 - Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
 - Pour la gestion des eaux pluviales, il convient de reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.
 - La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. 1AU - Electricité

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



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

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



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		1AUe	1AUe	1AUe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	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 1AUe - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

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

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

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

Conditions d'aménagement :

1. Les constructions, les installations, les aménagements sont admis à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
 - Que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation et le développement ultérieur de la zone.
 - De ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.
2. Ladite opération sera conçue dans le cadre d'une réflexion globale donnant lieu à une esquisse d'aménagement portant sur la totalité de la zone. L'urbanisation se réalisera alors soit en une opération unique portant sur la totalité de la zone, soit par tranches d'une taille suffisante pour garantir la cohérence de l'ensemble dans les cas où le nombre de tranches n'est pas défini dans l'OAP. Chaque tranche donnera lieu à une autorisation.
3. Dans le cas d'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
6. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Cas des voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
2. Toutefois, un retrait moindre (voire l'alignement) est autorisé sous réserve que l'implantation choisie garantisse un accès sécurisé aux installations, notamment en cas d'accès pour des poids lourds.
3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
 - 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 installations au sol de production d'énergie individuelles, qui s'implanteront en retrait de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.
 - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes de la zone 1AUe, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport 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. 1AUe - Emprise au sol des constructions

Non règlementée.



Article 2.4. 1AUE - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel fixé par rapport au milieu des façades de la construction projetée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement. En cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel.

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

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. 1AUE - Aspect extérieur des constructions

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

1. Les façades :

- Les façades sur rue devront être traitées avec soin. Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
- Les façades aveugles donnant sur les voies et emprises publiques sont interdites. Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'une d'elles est choisie pour l'application de cette règle.
- Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

2. Clôtures :

Mode de calcul :

La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.

La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de



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

Dispositions générales :

- La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Elle pourra être surmontée de grilles ou grillages sans limite de hauteur.
- Sur les limites avec des espaces agricoles et naturels, les types de clôtures suivants sont autorisés :
 - Un grillage rigide doublé ou non d'une haie,
 - Les haies d'essences locales.

Tout autre type de clôture peut être autorisé si des raisons techniques ou de sécurité le justifient.

Article 2.6. 1AUe - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

1. Toute nouvelle construction principale devra comporter en façade ou en toiture, des espaces végétalisés et/ou des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

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

Article 2.6. 1AUe - 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 (implantation dans la pente, se prémunir d'un risque naturel...) et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). 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 :

- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non ou modérément allergène*, (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies* à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places.
- Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

STATIONNEMENT

Article 2.7. 1AUe - 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. L'espace dédié au stationnement des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Article 2.8. 1AUe - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination 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.
- Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Article 2.9. 1AUe - Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

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

2. Vélos :

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. - 1AUe - 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 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. Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
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.

Article 3.2. 1AUe - 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 6 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. 1AUe - Eau potable

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

Article 3.4. 1AUe - Assainissement

1. Eaux usées :
 - Le traitement des eaux usées est obligatoire. Le Zonage d'assainissement, joint en annexe, définit le mode d'assainissement pour chaque parcelle. Il convient également de se reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.
2. Eaux pluviales :
 - Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.



- Pour la gestion des eaux pluviales, il convient de reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. 1AUe - Electricité

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

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

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

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.



CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

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

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

Article 1.1 2AU – Usages et affectations des sols, constructions et nature d’activités interdites

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

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

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

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Non réglementé

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé



TITRE V : 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 :

Ac : Zone agricole constructible pour tout type d’exploitation agricole. Elle comprend un secteur **Acm** correspondant à un site de maraîchage associé à une importante activité commerciale. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l’urbanisme.

Aa : Zone agricole à constructibilité limitée.

As : Secteur destiné au développement d’activités de stockage et de négoce en lien avec l’activité agricole. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l’urbanisme.

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

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

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

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
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 ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.
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 travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.
6. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
7. Les serres démontables.



8. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
9. Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et identifiés au titre de l'article R.151-34 2° sur le règlement graphique.

Dans le secteur Ac :

10. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
11. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
12. Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire.

Dans le secteur Acm :

13. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
14. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
15. Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail sous réserve de ne pas porter l'emprise totale bâtie (constructions existantes et créées) à plus de 50% de l'emprise du secteur Acm (les serres agricoles ne sont pas comprises dans le calcul).
16. Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire.

Dans le secteur As :

17. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
18. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
19. Les constructions et installations nécessaires aux activités de stockage et de négoce de céréales et d'engrais en lien avec l'exploitation agricole.

Dans le secteur Aa :

20. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m² par unité foncière, et à condition qu'ils ne soient pas situés dans un périmètre de captage rapproché et immédiat.



21. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10m².

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

Cas des voies et emprises publiques :

1. Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :
 - 25 mètres de l'axe de routes départementales,
 - 5 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Règles alternatives :

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

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux extensions des exploitations agricoles existantes dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.
- Aux 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.
- Aux constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et identifiés au titre de l'article R.151-34 2° sur le règlement graphique.

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

Dispositions générales :

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Règles alternatives :



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations, réfections 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.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.
- Aux 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.
- Aux constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et identifiés au titre de l'article R.151-34 2° sur le règlement graphique.

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

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

Article 2.4. A - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole, est limitée à 40m² par unité foncière.

Dans le secteur Aa

2. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pâture est limitée à 40 m² par unité foncière.
3. L'emprise au sol maximale cumulée des équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole est limitée à 10 m² par unité foncière.

Dans le secteur Acm

4. L'emprise au sol maximale cumulée des constructions et installations (serres non comprises) ne pourra dépasser 50% de l'emprise au sol totale du secteur Acm.

Dans le secteur As

5. L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions et installations ne pourra dépasser 500 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi.

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 les secteurs Ac et Acm :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
 - 7,5 mètres à l'égout principal de toiture.
 - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère.
- Pour les autres constructions et installations autorisées : 12 mètres hors tout.

Règle alternative :

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

- Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif. Il pourra être imposé des hauteurs maximales à ces constructions et installations pour garantir leur intégration harmonieuse dans le paysage.
- Aux constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et identifiés au titre de l'article R.151-34 2° sur le règlement graphique.

Dans le secteur Aa :

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

Règle alternative :

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

- Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.
- Aux constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et identifiés au titre de l'article R.151-34 2° sur le règlement graphique.

Dans le secteur As :

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 20 mètres hors tout.

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale des extensions et des annexes aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole, est limitée à 5 mètres hors tout.



QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. A - Aspect extérieur des constructions

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

Au sein d'une même exploitation, l'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale. L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Dans les secteurs Ac et Acm :

Cas des constructions à destination d'exploitation agricole :

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, ainsi que la couleur blanche 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 grillages à mailles larges sont à privilégier.
- D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.
- En limite avec un espace agricole ou naturel, les clôtures devront pouvoir permettre le passage de la faune :
 - Soit en ménageant un passage de 15 à 20 cm entre le sol et le grillage.
 - Soit en optant pour un espacement des mailles d'au moins 15cm.
 - Soit, dans le cas de clôtures déjà existantes, des ouvertures ponctuelles peuvent être créées au pied de celles-ci, à raison de 20 x 20 cm tous les 15 mètres linéaires de clôture.

Dans le secteur As :

5. Toitures et couvertures :

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



6. Façades :

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

7. 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 grillages à mailles larges sont à privilégier.
- D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans le secteur Aa :

8. Façades :

- Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites.
- Les bardages d'aspect bois naturel seront privilégiés.

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* variées (cf. liste en annexe 2) 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* variées (cf. liste en annexe 2) formant une transition paysagère.
4. Les haies monospécifiques sont interdites.

STATIONNEMENT

Article 2.8. A - 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.



Article 2.9. A - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles devront, le cas échéant, tenir compte des besoins du personnel.
- Pour l'aménagement des aires de stationnement, les revêtements perméables sont à privilégier.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'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 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. Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
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.

Article 3.2. A - Voirie

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

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. A – Eau potable

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



2. En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.
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 :
 - Le traitement des eaux usées est obligatoire. Le Zonage d'assainissement, joint en annexe, définit le mode d'assainissement pour chaque parcelle. Il convient également de se reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.
2. Eaux pluviales :
 - Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
 - Pour la gestion des eaux pluviales, il convient de reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.
 - La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. A - Electricité

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



TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

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

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

La zone N correspond aux espaces naturels ou soumis à des risques naturels. Sa constructibilité est très limitée. Elle comprend différents secteurs :

Nd : Secteur correspondant à la déchetterie et aux ateliers municipaux à Illfurth. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Ne : Secteur correspondant à des étangs sur le territoire. Il comprend également un sous-secteur **Ne2**. Les secteurs Ne et Ne2 constituent des STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Ng : Secteur correspondant à un espace destiné à l'accueil des gens du voyage dans le cadre de leur sédentarisation à Illfurth. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Nl : Secteur dédié au tourisme et aux loisirs à Froeningen.

Np : Secteur correspondant à une aire de jeux avec aménagements paysagers à Hochstatt.

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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

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

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

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions et installations nécessaires des équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
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 ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.
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 travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.
6. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
7. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Nd, Ne, Ng, Nl, Np :

8. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
9. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m² par unité foncière, et à condition qu'ils ne soient pas situés dans un périmètre de captage rapproché et immédiat.
10. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10m².

Dispositions spécifiques au secteur Nd

11. Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics 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.
12. Les dépôts de matériaux inertes, le stockage temporaire de déchets, notamment végétaux, avant leur évacuation vers un centre de compostage, ainsi que toute autre activité et installation en lien avec les activités de déchetterie.

Dispositions spécifiques au secteur Ne

13. L'aménagement des étangs existants.
14. Les abris de pêche et les extensions des abris de pêche existants, dans la limite de 20m² d'emprise au sol supplémentaire par secteur, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Dispositions spécifiques au secteur Ne2

15. L'aménagement des étangs existants.
16. Les abris de pêche et les extensions des abris de pêche existants, dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire par secteur, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Dispositions spécifiques au secteur Ng

17. Les constructions à destination de logements, dans la limite de 50m² par habitation, les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage et les équipements d'intérêt collectif et services publics dans la limite de 80 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Dispositions spécifiques au secteur Nl

18. Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage à condition que la nouvelle destination soit de type hôtel, autres hébergements touristiques, restauration ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions spécifiques au secteur Np

19. Les aires de jeux et aménagements divers à destination de loisirs ou de mise en valeur du paysage, 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.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

Cas des voies et emprises publiques :

1. 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 :
 - 15 mètres de l'axe de routes départementales,
 - 5 mètres de la limite d'emprise des voies, publiques ou privées ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Règles alternatives :

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

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.
- Aux 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.

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

Dispositions générales :

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations, réfections 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.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.



- Aux 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.

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

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

Article 2.4. N - Emprise au sol des constructions

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Nd, Ne, Ng, Nl, Np :

1. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole, est limitée à 40m² par unité foncière.
2. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pâture est limitée à 40 m² par unité foncière.
3. L'emprise au sol maximale cumulée des équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole est limitée à 10 m² par unité foncière.

Dispositions spécifiques au secteur Nd

4. L'emprise au sol des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne pourra excéder 30% d'emprise au sol supplémentaire, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Dispositions spécifiques au secteur Ne

5. L'emprise au sol des abris de pêche et les extensions des abris de pêche existants, ne pourra excéder 20m² d'emprise au sol supplémentaire par secteur, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Dispositions spécifiques au secteur Ne2

6. L'emprise au sol des abris de pêche et les extensions des abris de pêche existants, ne pourra excéder 50m² d'emprise au sol supplémentaire par secteur, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Dispositions spécifiques au secteur Ng

7. L'emprise au sol des constructions à destination de logements, est limitée à 50m² par habitation, les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage et les équipements d'intérêt collectif et services publics sont limitées à 80 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

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 5 mètres.

Dispositions spécifiques au secteur Ne, Ne2 et Np

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

Dispositions spécifiques au secteur Nd

4. La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 9 mètres hors tout.

Dispositions spécifiques au secteur Ng

5. La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 4 mètres hors tout.

Règle alternative :

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

- Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif. Il pourra être imposé des hauteurs maximales à ces constructions et installations pour garantir leur intégration harmonieuse dans le paysage.
- Aux constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et identifiés au titre de l'article R.151-34 2° sur le règlement graphique.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. N - Aspect extérieur des constructions

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

1. Les façades :

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



2. Les clôtures :

- D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.
- En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives. Les grillages à mailles larges sont à privilégier.
- En limite avec un espace agricole ou naturel, les clôtures devront pouvoir permettre le passage de la faune :
 - Soit en ménageant un passage de 15 à 20 cm entre le sol et le grillage.
 - Soit en optant pour un espacement des mailles d'au moins 15cm.
 - Soit, dans le cas de clôtures déjà existantes, des ouvertures ponctuelles peuvent être créées au pied de celles-ci, à raison de 20 x 20 cm tous les 15 mètres linéaires de clôture.

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

Article 2.7. N - Espaces libres et plantations

1. 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...).
2. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal à base d'essences variées formant une transition paysagère.
3. Les haies monospécifiques sont interdites.

STATIONNEMENT

Article 2.8. N - 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.

Article 2.9. N - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles devront, le cas échéant, tenir compte des besoins du personnel.
- Pour l'aménagement des aires de stationnement, les revêtements perméables sont à privilégier.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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'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 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. Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
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.

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.

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

- Le traitement des eaux usées est obligatoire. Le Zonage d'assainissement, joint en annexe, définit le mode d'assainissement pour chaque parcelle. Il convient également de se reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Pour la gestion des eaux pluviales, il convient de reporter au règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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.

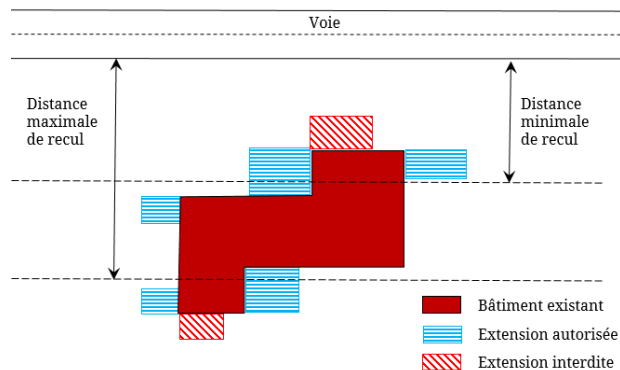
ANNEXE 1 - LEXIQUE

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 :

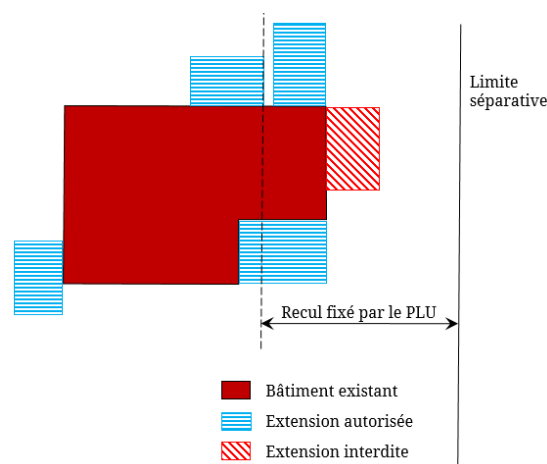
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d’implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu’une distance minimale de recul est imposée.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d’implantation édictées)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



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

-par rapport à la limite séparative :

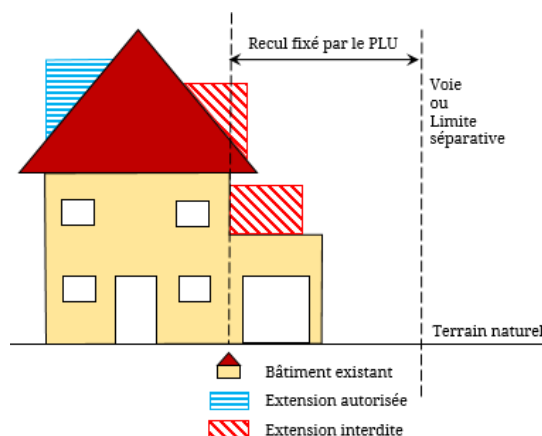
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d’implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu’un recul est imposé.



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

-en cas de surélévation d’un bâtiment existant :

- Toute surélévation du bâtiment du bâtiment existant (non conforme aux règles d’implantation édictées) à l’intérieur des marges de recul imposées.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d’implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu’une distance maximale de recul est imposée.





Accès ou voie

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

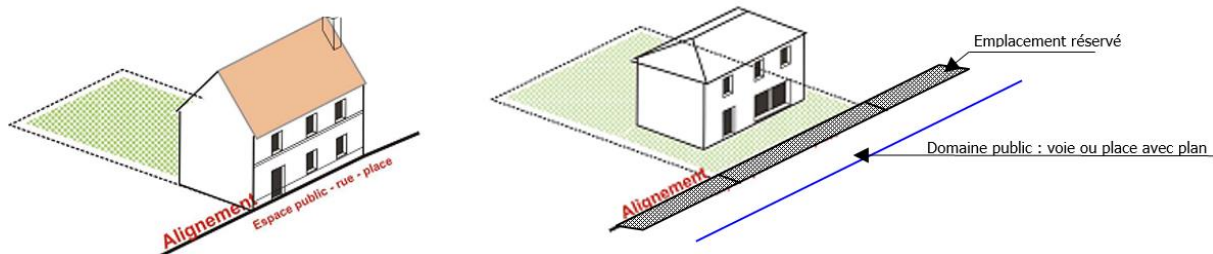
Sont considérées comme des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, des voies publiques ou privées y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile.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

Adaptation

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

Alignement

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



Annexes (locaux accessoires)

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

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

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

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

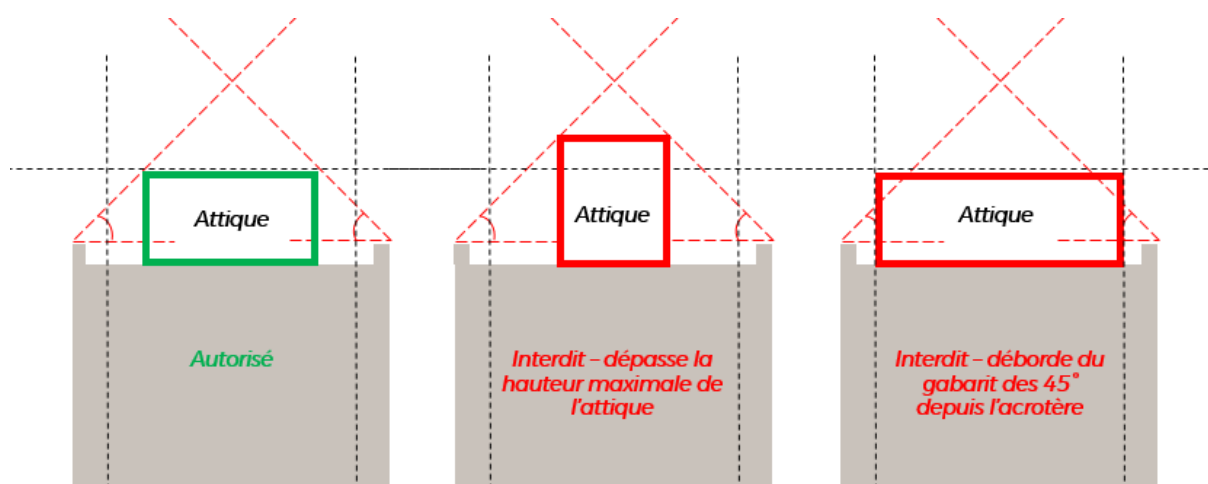
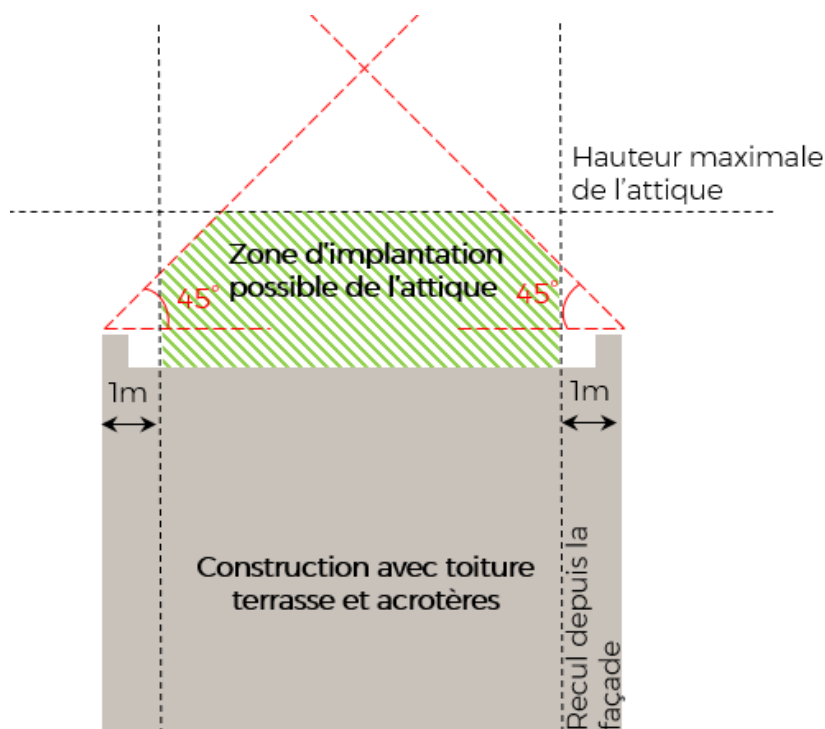
Les granges et dépendances constituant un corps de ferme et les bâtiments à usage agricole ne peuvent être qualifiées d'annexes.



Attique :

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

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



Bâtiment

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



Bâtiment principal ou construction principale

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

Caravanes

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

Clôtures (hauteur)

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

Construction et installation

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

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.

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

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, un poste de transformations, une antenne relai...

Construction existante

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

Cours d'eau

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

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

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

Destination (usage)

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

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



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

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

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

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article 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.

Essences allergènes (source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique (R.N.S.A.))

Les tableaux ci-dessous recensent les essences potentiellement les plus allergisantes même si d'autres espèces non listées peuvent, en fonction des individus, provoquer également des réactions allergiques.

Le potentiel allergisant peut être :

- **Modéré** (espèces ne devant être plantées qu'en petits nombres)
- **Fort** (espèces ne devant pas être plantées en zones urbaines)

Tableaux de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cades	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Hêtres*	Fagacées	Modéré
Chênes*		Modéré
Mûriers à papier*	Moracées	Fort
Frênes*	Oléacées	Fort
Oliviers		Fort
Troènes*		Modéré
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Saules*	Salicacées	Modéré
Cryptoméridia du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacees	Modéré

*plusieurs espèces
** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenues dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.



Extension

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

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

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

Extensions d'une exploitation agricole existante

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

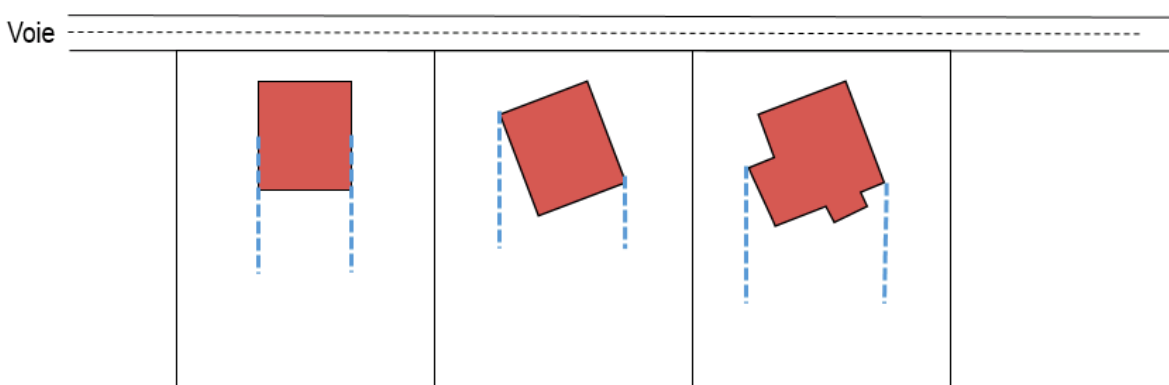
Habitation légère de loisirs

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

Implantation

Sauf disposition expresse figurant dans le règlement, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

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

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



Véranda

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

Voies ou emprises publiques

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

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



ANNEXE 2 - LISTE DES ESSENCES LOCALES

LISTE DES ARBRES ET DES ARBUSTES AUTOCHTONES DU HAUT-RHIN - MISE A JOUR 2018																								
Y COMPRIS ARBRES FRUITIERS ET ASSIMILES																								
●		Végétal parfaitement adapté aux conditions de sol ou de climat																						
○		Végétal peut convenir aux conditions de sol ou de climat																						
		Végétal ne peut pas être employé dans ces conditions de sol ou de climat sans risque grave pour sa survie																						
NOM FRANÇAIS	NOM SCIENTIFIQUE	CONDITIONS STATIONNELLES										Architecture	Taille	Feuillage	Croissance	Intérêt faunistique : B = baie H = plante hôte (entomofaune) M = plante mellifère	Succession	Autochtone	Introduite	Fruit toxique				
		Sundgau	Compact	Sain-filrant	Très poreux	Acide	Légèrement acide	Carbonaté	Hydromorphe	Frais	Sec										Superficiel			
Abricotier	<i>Prunus americana</i>		○	●	●		●	○	●	○		●	○	Arbre fruitier	5 à 10 m	Caduc	Rapide	B						
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	●		●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Lente	B / M	Climacique	●				
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	●		●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●				
Amandier	<i>Prunus amygdalus</i>		●	●	○		●	●			○	○	○	Arbre fruitier	5 à 10 m	Caduc	Moyenne	B						
Amélanchier des bois	<i>Amelanchier ovalis</i>			●	●		●	●			○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Lente	B / M	Pionnière	●				
Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>		○	●	○		●	●			○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	B	Pionnière	●				
Aubépine épineuse	<i>Crataegus oxyacantha</i>	●	○	●	○		●	●	●	●	●	●	●	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●				
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	●	○	●	○		●	●	●	●	●	●	●	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●				
Aulne blanc	<i>Alnus incana</i>	●	○	●	○		●	●			●	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Rapide		Pionnière	●				
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	●	○	●	○		●	○			●	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide		Pionnière	●				
Baguenaudier	<i>Colutea arborescens</i>		○	●	●		●	●			○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Lente	B / M		●				
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	●	○	●	○		○	○	○	○	○	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Moyenne	M	Pionnière	●				
Bourdaine	<i>Rhamnus frangula</i>	●	○	●	○		●	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Lente	B / H / M	Climacique	●		●		
Camerisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	●	○	●	○		●	●			○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Climacique	●		●		
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>	●	○	●	○		○	○			○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●				
Cerisier de Sainte Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>		○	●	○		○	○			○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●				
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	●	○	●	○		○	○			○	○	○	Arbre	10 à 15 m	Marcescent	Moyenne	B	Climacique	●				
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>			●	●		●	●			○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	B / H	Climacique	●				
Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>	●	○	●	○		○	○			○	○	○	Arbre	+ 20 m	Marcescent	Lente	B / H	Climacique	●				
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	●	○	●	○		○	○			○	○	○	Arbre	5 à 10 m	Marcescent	Lente	B / H	Climacique	●				
Chêne sessile	<i>Quercus sessiliflora</i>	●	○	●	○		○	○			○	○	○	Arbre	+ 20 m	Marcescent	Lente	B	Climacique	●				
Cognassier	<i>Cydonia vulgaris</i>	●		●	●		●	●			○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / M						
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>			●	○		●	●			○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Climacique	●				
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	●	○	●	○		○	○			○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Climacique	●		●		
Coronille arbustive	<i>Coronilla emerus</i>	●		○	○		○	○			○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Climacique	●				
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	●	○	○	○		○	○			○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	B / M	Climacique	●				
Daphné "Bois joli"	<i>Daphne mezereum</i>	●		○	○		●	●			○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B	Climacique	●		●		
Epine-vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	●		●	○		○	○			○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B	Climacique	●				
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	●	○	○	○		●	○			○	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Moyenne	M	Climacique	●				
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	●	○	○	○		○	○			○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	M	Climacique	●				
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	●	○	○	○		○	○			○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	M	Climacique	●				
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	●	○	○	○		○	○			○	○	○	Arbre	+ 20 m	Caduc	Rapide		Climacique	●				
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	●	○	○	○		○	○			○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Climacique	●		●		
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>		○	○	○		○	○			○	○	○	Arbre	5 à 10 m	Persistant	Lente	B						
Griotte noire	<i>Prunus austera</i>	●		○	○		○	○			○	○	○	Arbre fruitier	2 à 3 m	Caduc	Moyenne	B						
Griotte rouge	<i>Prunus caproniana</i>	●		○	○		○	○			○	○	○	Arbre fruitier	2 à 3 m	Caduc	Moyenne	B						
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	●		○	○		○	○			○	○	○	Arbre fruitier	2 à 3 m	Caduc	Moyenne	B						
Groseiller	<i>Ribes rubrum</i>	●	○	○	○		○	○			○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B			●			
Groseiller à maquereaux	<i>Ribes uva crispa</i>	●	○	○	○		○	○			○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B			●			
Groseiller alpin	<i>Ribes alpinum</i>	●	○	○	○		○	○			○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M			●			
Cassissier	<i>Ribes nigra</i>	●	○	○	○		○	○			○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne				●			
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	●		○	○		○	○			○	○	○	Arbre	+ 20 m	Marcescent	Lente	B	Climacique	●				
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>		○	○	○		○	○			○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Persistant	Lente	B / M	Climacique	●		●		
Merisier	<i>Prunus avium</i>	●		○	○		○	○			○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	B / M	Climacique	●				
Cerisier Bigarreau	<i>Prunus duracina</i>			○	○		○	○			○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	B / M						
Cerisier Guigne	<i>Prunus Juliana</i>	●		○	○		○	○			○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	B / M						



Communauté de communes Sundgau – secteur d’Illfurth
Plan local d’urbanisme intercommunal : Règlement écrit

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



Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr