

# Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Waldighoffen



# TOPOS

Décembre 2014

SOUS-PREFECTURE ALTKIRCH  
REÇU LE  
26 OCT. 2015  
A LA SOUS-PREFECTURE

## Notice de présentation

Document approuvé par délibération du  
Conseil Communal le 11/10/15.

Le Président  
André BOHRE



4, rue des Artisans  
Z.A. du Stade  
67210 Bernardswiller  
www.toposweb.com

une société  
**TOPOS**  
INGÉNIERIE



Papier recyclé



# SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	7
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua .....	8
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc .....	13
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue .....	18
CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud .....	23
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	27
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa .....	28
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe .....	33
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU .....	38
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	40
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Aa .....	41
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ab .....	45
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	49
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nd .....	50
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ni .....	54
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nep .....	58
CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ne .....	61



# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

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

## Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

### Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

### Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

### Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

### Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.

## Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 14 du titre II

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

**Rappels :**

Pour les nouvelles constructions, il est recommandé de respecter un recul de 30 mètres par rapport aux lisières des bois et forêts pour des questions de sécurité. (Chutes d'arbres ou de branches...)

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

**Ua** : il s'agit du centre ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative et proche des voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques. Ua comprend un sous-secteur Uai, qui correspond à la zone inondable par débordement à risque modéré pouvant être ouverte à l'urbanisation sous condition (zone bleu clair du PPRI).

**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au risque d'inondation identifié en trame graphique sur le plan de zonage doit également respecter les règles fixées par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2006 approuvant le PPRI de l'III, qui est annexé au PLU.**

**Uc** : la zone Uc correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes, souvent sous forme pavillonnaire. Uc comprend un sous-secteur Uci, qui correspond à la zone inondable par débordement à risque modéré pouvant être ouverte à l'urbanisation sous condition (zone bleu clair du PPRI).

**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au risque d'inondation identifié en trame graphique sur le plan de zonage doit également respecter les règles fixées par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2006 approuvant le PPRI de l'III, qui est annexé au PLU.**

**Ue** : la zone Ue est une zone urbaine destinée aux activités tertiaires, commerciales, artisanales et industrielles. Elle comprend un secteur Uea autorisant les mêmes types d'activités qu'en Ue ainsi que les logements dans les étages.

**Ud** : secteur de chalets autorisant une occupation du sol limitée.

## **CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua**

### **Article 1 – Ua : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanage,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage,
  - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, d'industrie, d'entrepôts, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 – Ua.

#### **Dispositions spécifiques au secteur Uai :**

Sont également interdits :

- o Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- o Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- o Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

### **Article 2 – Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerces, d'industrie, d'entrepôts, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.

#### **Dispositions spécifiques au secteur Uai :**

Sont également autorisés sous condition :

- o Les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes, à condition de ne pas créer de sous-sol et que la cote de plancher soit au-dessus de la cote des hautes eaux.
- o Les travaux usuels d'entretien et de gestion de 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.

- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- 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 et tout autres ouvrages de protection contre les inondations dans le respect de la législation en vigueur.
- 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, dans les conditions prévues par le PPRI de l'III.
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence et que les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.

### **Article 3 – Ua : accès et voiries**

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article 4 – Ua : desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

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

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

#### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau public existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence de réseau d'eau pluviale, toute construction ou installation devra être raccordée à ce réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

**Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

**Article 6 – Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La construction doit être implantée :

- au-delà de 2 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, changement de destination, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Le point de la construction le plus proche des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier doit être situé au-delà de 6 mètres de ces derniers.

**Article 7 – Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, changement de destination, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

### **Article 8 – Ua : implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – Ua : emprise au sol**

Non règlementé.

### **Article 10 – Ua : hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures et équipements publics.
- en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

### **Article 11 – Ua : aspect extérieur**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Clôtures :

Leur hauteur ne doit pas excéder 1,5 mètre de hauteur sur limite d'emprise publique. Elles devront être constituées par un mur plein, une grille ou d'un mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,9 mètre de hauteur sur limite séparative.

**Disposition spécifiques au secteur Uai :**

Tout remblaiement est interdit, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée en sous-secteur Uai.

**Article 12 – Ua : stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et directement accessibles à partir de ces voies publiques.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, entraînant la création ou l'augmentation de la surface de plancher, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé, hors accès.

**Article 13 – Ua : espaces libres et plantations**

Non réglementé.

**Article 14 – Ua : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

**Article 15 – Ua : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – Ua : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc**

### **Article 1 – Uc : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanage,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage,
  - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, d'industrie, d'entrepôts, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 – Uc.

#### **Dispositions spécifiques au secteur Uci :**

Sont également interdits :

- o Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- o Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- o Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

### **Article 2 – Uc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerces, d'industrie, d'entrepôts, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.

#### **Dispositions spécifiques au secteur Uci :**

Sont également autorisés sous condition :

- o Les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes, à condition de ne pas créer de sous-sol et que la cote de plancher soit au-dessus de la cote des hautes eaux.
- o Les travaux usuels d'entretien et de gestion de 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.

- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- 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 et tout autres ouvrages de protection contre les inondations dans le respect de la législation en vigueur.
- 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, dans les conditions prévues par le PPRI de l'III.
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence et que les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.

### **Article 3 – Uc : accès et voiries**

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être :

- au minimum de 4 mètres pour une voie à sens unique,
- au minimum de 6,5 mètres pour une voie à double sens.

### **Article 4 – Uc : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

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

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

#### **Eaux usées :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau public existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence de réseau d'eau pluviale, toute construction ou installation devra être raccordée à ce réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

#### Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

### **Article 5 – Uc : caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

### **Article 6 – Uc : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé au-delà de 4 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, changement de destination, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Le point de la construction le plus proche des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier doit être situé au-delà de 6 mètres de ces derniers.

### **Article 7 – Uc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, changement de destination, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

### **Article 8 – Uc : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – Uc : emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 60% de la surface du terrain.

### **Article 10 – Uc : hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures et équipements publics.
- en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

### **Article 11 – Uc : aspect extérieur**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

#### Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1,9 mètre de hauteur. Les haies et les murs pleins (hors murs de soutènement et murs bahut d'une hauteur inférieure à 0,8 mètre) sont interdits.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 1,9 mètres de hauteur. Les haies sont interdites.

#### **Disposition spécifiques au secteur Uci :**

Tout remblaiement est interdit, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée en sous-secteur Uci.

### **Article 12 – Uc : stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations directement accessibles à partir de ces voies publiques

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, entraînant la création ou l'augmentation de la surface de plancher, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé, hors accès.

### **Article 13 – Uc : espaces libres et plantations**

50% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée, plantée et rester perméable aux eaux pluviales.

### **Article 14 – Uc : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

### **Article 15 – Uc : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 16 – Uc : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

### Article 1 – Ue : occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdites :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanage,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, à l'intérieur de la zone Ue.
  - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, à l'intérieur de la zone Ue.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 – Ue et Uea.

### Article 2 – Ue : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- Les constructions, occupations et utilisations du sol à destination d'entrepôts, d'industrie, d'artisanat, de commerce, de bureau, à condition qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation voisines.
- **Sauf dans le secteur Uea**, les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par établissement et à condition :
  - o que la surface de plancher du logement soit inférieure à 100 mètres<sup>2</sup>,
  - o que la surface de plancher du logement soit inférieure ou égale à celle des locaux réservés à l'activité concernée,
  - o qu'il soit édifié à proximité des établissements dont la construction devra être antérieure ou concomitante.
- **Uniquement dans le secteur Uea, les logements à usage d'habitation dans les niveaux autres que le rez-de-chaussée.**

### **Article 3 – Ue : accès et voiries**

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être :

- au minimum de 4 mètres pour une voie à sens unique,
- au minimum de 6 mètres pour une voie à double sens.

### **Article 4 – Ue : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

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

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

#### **Eaux usées :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau public existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence de réseau d'eau pluviale, toute construction ou installation devra être raccordée à ce réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

#### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

#### **Article 5 – Ue : caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

#### **Article 6 – Ue : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé au-delà de 4 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, changement de destination, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- **en cas d'extension ou de modification des constructions existantes. Dans ce cas le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.**
- aux ouvrages à caractère technique dont le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.
- aux constructions ou installations dont l'emprise au sol n'excède pas 35 mètres<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres hors tout pourront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Le point de la construction le plus proche des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier doit être situé au-delà de 6 mètres de ces derniers.

#### **Article 7 – Ue : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché, devant être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, changement de destination, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- **en cas d'extension ou de modification des constructions existantes. Dans ce cas le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.**
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

- s'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative. Dans ce cas, la construction pourra s'y adosser sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative
- aux constructions ou installations dont la hauteur sur limite n'excède pas 6 mètres. Dans ce cas elles pourront s'implanter sur limite.

### **Article 8 – Ue : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – Ue : emprise au sol**

Sauf dans le secteur Uea, l'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 60% de la surface du terrain.

Uniquement dans le secteur Uea, l'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 60% de la surface du terrain sauf dans le cadre d'aménagement de constructions existantes. Dans ce cas, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

### **Article 10 – Ue : hauteur maximale des constructions**

#### **Dispositions générales :**

La hauteur des constructions est mesurée au hors tout à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.

Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures et équipements publics.
- en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

### **Article 11 – Ue : aspect extérieur**

#### **Dispositions générales :**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### **Article 12 – Ue : stationnement**

#### **Dispositions générales :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **Article 13 – Ue : espaces libres et plantations**

Non réglementé.

### **Article 14 – Ue : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

### **Article 15 – Ue : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 16 – Ue : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud**

### **Article 1 – Ud : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Disposition générale :**

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - Ud.

### **Article 2 – Ud : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises :**

- Toute nouvelle construction, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre sans augmentation d'emprise ni création de surface de plancher supplémentaire et dans le respect du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des ressources forestières, compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.
- Les ruches mobiles d'une emprise au sol inférieure à 5 mètres<sup>2</sup> et dans la limite de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

### **Article 3 – Ud : accès et voiries**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **Article 4 – Ud : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable en se raccordant au réseau public de distribution et ce, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **Article 5 – Ud : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article 6 – Ud : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques et à 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, de reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Le point de la construction le plus proche des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier doit être situé au-delà de 10 mètres de ces derniers.

#### **Article 7 – Ud : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.



## **Article 8 – Ud : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Article 9 – Ud : emprise au sol**

Pour les nouvelles constructions, l'emprise au sol est limitée à 50 mètres<sup>2</sup> par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Pour les parcelles déjà urbanisées dont l'emprise au sol des bâtiments excède 50 mètres<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions existante seront autorisées dans la limite de 20 mètres<sup>2</sup> supplémentaires par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

## **Article 10 – Ud : hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale hors tout des constructions nouvelles est limitée à 7 mètres. Celle des ruchers est limitée à 1,5 mètre.

Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures et équipements publics.
- en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre ou transformation, sans augmentation d'emprise d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

## **Article 11 – Ud : aspect extérieur**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les volumes principaux des constructions devront avoir deux pans et une pente de toiture minimale de 30°.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions voisines en favorisant notamment les bardages rappelant le bois.

## **Article 12 – Ud : stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

### **Article 13 – Ud : espaces libres et plantations**

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

### **Article 14 – Ud : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

### **Article 15 – Ud : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 16 – Ud : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur.

#### Définition des différents secteurs de la zone AU :

**AUa** : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone AUa est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

**AUe** : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'activité et les équipements publics.

La zone AUe est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

**AU** : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée pour de l'habitat dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

## **CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa**

### **Article 1 – AUa : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanage,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o le dépôt de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
  - o le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Le dépôt et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 – AUa.
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et d'exploitation agricole et forestière.

### **Article 2 – AUa : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises :**

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.
- L'extension mesurée des constructions existantes.
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- Les occupations et utilisations du sol réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous forme de lotissements ou groupes d'habitations ou si les terrains ont fait l'objet d'un réaménagement foncier, à condition que :
  - o Le terrain soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés.
  - o Les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent des secteurs et leur intégration dans le site et le paysage environnant.
  - o La réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
  - o La réalisation de l'opération soit compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone.

### **Article 3 – AUa : accès et voiries**

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être :

- au minimum de 4 mètres pour une voie à sens unique,
- au minimum de 6,5 mètres pour une voie à double sens.

### **Article 4 – AUa : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

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

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

#### **Eaux usées :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau public existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence de réseau d'eau pluviale, toute construction ou installation devra être raccordée à ce réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

#### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

### **Article 5 – AUa : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 – AUa : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé au-delà de 4 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique dont le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Le point de la construction le plus proche des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier doit être situé au-delà de 6 mètres de ces derniers.

### **Article 7 – AUa : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Tout point d'une construction ou installation doit être situé au-delà de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

### **Article 8 – AUa : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – AUa : emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 60% de la surface du terrain.

## **Article 10 – AUa : hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures et équipements publics.
- aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

## **Article 11 – AUa : aspect extérieur**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1,9 mètre de hauteur. Les haies et les murs pleins (hors murs de soutènement et murs bahut d'une hauteur inférieure à 0,8 mètre) sont interdits.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 1,9 mètres de hauteur. Les haies sont interdites.

## **Article 12 – AUa : stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, entraînant la création ou l'augmentation de la surface de plancher, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 0 emplacement jusqu'à 20 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- 2 emplacements, hors accès, au-delà de 20 mètres<sup>2</sup> et jusqu'à 50 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- 2 emplacements, hors accès, par tranche de 50 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 50 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

**Article 13 – AUa : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

50% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée, plantée et rester perméable aux eaux pluviales.

**Article 14 – AUa : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

**Article 15 – AUa : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – AUa : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## **CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe**

### **Article 1 – AUe : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanage,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o le dépôt de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
  - o le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Le dépôt et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 – AUe.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.

### **Article 2 – AUe : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises :**

- L'extension mesurée des constructions existantes.
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (concernant tout ou partie de la zone) ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone, à condition que :
  - o Le terrain soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés.
  - o Les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent des secteurs et leur intégration dans le site et le paysage environnant.
  - o La réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
  - o La réalisation de l'opération soit compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone.
- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par établissement et à condition :
  - o que la surface de plancher du logement soit inférieure à 100 mètres<sup>2</sup>,
  - o que la surface de plancher du logement soit inférieure ou égale à celle des locaux réservés à l'activité concernée,
  - o qu'il soit édifié à proximité des établissements dont la construction devra être antérieure ou concomitante.

### **Article 3 – AUe : accès et voiries**

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être :

- au minimum de 4 mètres pour une voie à sens unique,
- au minimum de 6,5 mètres pour une voie à double sens.

### **Article 4 – AUe : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

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

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

#### **Eaux usées :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau public existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence de réseau d'eau pluviale, toute construction ou installation devra être raccordée à ce réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

#### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

## **Article 5 – AUe : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article 6 – AUe : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé au-delà de 4 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique dont le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.
- aux constructions ou installations dont l'emprise au sol n'excède pas 35 mètres<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres hors tout pourront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Le point de la construction le plus proche des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier doit être situé au-delà de 6 mètres de ces derniers.

## **Article 7 – AUe : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, devant être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- s'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative. Dans ce cas, la construction pourra s'y adosser sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative
- aux constructions ou installations dont la hauteur sur limite n'excède pas 6 mètres. Dans ce cas elles pourront s'implanter sur limite.

Tout point d'une construction ou installation doit être situé au-delà de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

## **Article 8 – AUe : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – AUe : emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 – AUe : hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.

Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures et équipements publics.
- en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

### **Article 11 – AUe : aspect extérieur**

#### **Dispositions générales :**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### **Article 12 – AUe : stationnement**

#### **Dispositions générales :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **Article 13 – AUe : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Non réglementé.

### **Article 14 – AUe : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

**Article 15 – AUe : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – AUe : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU**

### **Article 1 – AU : Occupations et utilisations du sol interdites**

En zone AU, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – AU sont interdites.

### **Article 2 – AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

Sont admises :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- L'extension mesurée des constructions existantes.
- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

### **Article 3 – AU : Accès et voiries**

Non réglementé.

### **Article 4 – AU : Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article 5 – AU : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 – AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La construction doit être implantée soit sur limite, soit au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

### **Article 7 – AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

A moins que la construction à bâtir ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 1 mètre.

**Article 8 – AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 9 – AU : Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 – AU : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**Article 11 – AU : Aspect extérieur :**

Non réglementé.

**Article 12 – AU : Stationnement :**

Non réglementé.

**Article 13 – AU : Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

**Article 14 – AU : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article 15 – AU : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### **Caractères de la zone A**

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.

### Définition des différents secteurs de la zone A :

**Aa** : Le secteur Aa correspondant aux zones agricoles constructibles notamment dédiées aux sorties d'exploitations agricoles.

**Ab** : Le secteur Ab correspondant aux zones agricoles non-constructibles.



## **CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Aa**

### **Article 1 – Aa : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Aa du présent règlement.

### **Article 2 – Aa : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1./Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées en 2./ - Aa :

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
  - o qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister;
  - o qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole;
- Les constructions et installations liées aux activités ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture. (vente au détail de produits de l'exploitation).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.

2/. Les occupations et utilisations du sol admises en 1./ doivent respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitations sont autorisées à condition que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale :
  - o A une surface minimale d'installation dans le cas de l'implantation de bâtiments d'élevage accompagné d'un bâtiment à usage d'habitation.
  - o A une surface minimale d'installation dans le cas de bâtiments agricoles seuls.
  - o Au double de la surface minimale d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas d'une construction de bâtiments agricoles non liés à l'élevage accompagnés d'une habitation.
  - o Tous les bâtiments principaux de l'exploitation doivent être regroupés sur un même site.
- L'implantation de ruches mobiles doit être conçue et localisée pour assurer la sécurité du voisinage.
- Les miradors entièrement ouverts sur au moins un côté, légers, démontables et sans fondations, d'une emprise au sol maximale de 9 mètres<sup>2</sup>.

### **Article 3 – Aa : Accès et voiries**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### **Article 4 – Aa : Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **Article 5 – Aa : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article 6 – Aa : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé au-delà de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et au-delà de 7 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.

### **Article 7 – Aa : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

### **Article 8 – Aa : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.

### **Article 9 – Aa : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 – Aa : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions à destination de service public et d'intérêt général, ainsi que pour les ouvrages de faibles emprises.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitat est fixée à 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'égout de toiture.

## **Article 11 – Aa : Aspect extérieur**

### **Dispositions générales :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.

### **Bâtiments d'exploitation :**

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

## **Article 12 – Aa : Stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

## **Article 13 – Aa : Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

## **Article 14 – Aa : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Article 15 – Aa : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article 16 – Aa : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ab**

### **Article 1 – Ab : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Ab du présent règlement.

### **Article 2 – Ab : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises :

- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
  - o les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
  - o la modification, création, des lignes électriques aériennes existantes ou à créer nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zones
  - o les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- Les ruches mobiles d'une emprise au sol inférieure à 5 mètres<sup>2</sup> et dans la limite de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.
- Les miradors entièrement ouverts sur au moins un côté, légers, démontables et sans fondations, d'une emprise au sol maximale de 9 mètres<sup>2</sup>.

### **Article 3 – Ab : Accès et voiries**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **Article 4 – Ab : Desserte par les réseaux**

Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable en se raccordant au réseau public de distribution et ce, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **Article 5 – Ab : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

#### **Article 6 – Ab : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé au-delà de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et au-delà de 7 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.

#### **Article 7 – Ab : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

### **Article 8 – Ab : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.

### **Article 9 – Ab : Emprise au sol**

Pour les abris de pâture et les ruchers autorisés, l'emprise au sol est limitée à 20 mètres<sup>2</sup> supplémentaires par unité foncière par rapport à la date d'approbation du PLU.

### **Article 10 – Ab : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions à destination de service public et d'intérêt général, ainsi que pour les ouvrages de faibles emprises.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres hors tout.

### **Article 11 – Ab : Aspect extérieur**

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

### **Article 12 – Ab : Stationnement**

Non réglementé.

### **Article 13 – Ab : Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

### **Article 14 – Ab : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article 15 – Ab : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – Ab : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### Caractères de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages. Elle permet selon les secteurs et leur anthropisation, une occupation du sol limitée.

#### Définition des différents secteurs de la zone N :

**Nd** : secteur naturel constitué par des espaces forestiers, des espaces de prairies et quelques constructions isolées, permettant une occupation du sol limitée.

**Ni** : secteur naturel correspondant aux zones inondables inconstructibles au bord de l'III, identifiées par le PPRI.

**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au risque d'inondation identifié en trame graphique sur le plan de zonage doit également respecter les règles fixées par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2006 approuvant le PPRI de l'III, qui est annexé au PLU.**

**Nep** : secteur naturel réservé à la protection du captage d'eau potable.

**Ne** : secteur propice à l'aménagement d'étangs existants.

## **CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nd**

### **Article 1 – Nd : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Disposition générale :**

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - Nd.

### **Article 2 – Nd : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises :**

- Les miradors entièrement ouverts sur au moins un côté, légers, démontables et sans fondations, d'une emprise au sol maximale de 9 mètres<sup>2</sup> supplémentaire par unité foncière par rapport à la date d'approbation du PLU.
- Les ruches mobiles d'une emprise au sol inférieure à 5 mètres<sup>2</sup> et dans la limite de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre sans augmentation d'emprise ni création de surface de plancher supplémentaire et dans le respect du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des ressources forestières, compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

### **Article 3 – Nd : accès et voiries**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **Article 4 – Nd : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable en se raccordant au réseau public de distribution et ce, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **Article 5 – Nd : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article 6 – Nd : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques et à 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, de reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

L'édification des clôtures ne peut se faire à une distance inférieure à 3 mètres de l'axe du chemin rural ou d'exploitation.

Le point de la construction le plus proche des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier doit être situé au-delà de 6 mètres de ces derniers.

#### **Article 7 – Nd : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

### **Article 8 – Nd : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **Article 9 – Nd : emprise au sol**

Pour les ruchers, l'emprise au sol est limitée à 20 mètres<sup>2</sup> supplémentaires par unité foncière par rapport à la date d'approbation du PLU.

Pour les miradors autorisés, l'emprise au sol est limitée à 9 mètres<sup>2</sup> supplémentaires par unité foncière par rapport à la date d'approbation du PLU.

### **Article 10 – Nd : hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale hors tout des constructions nouvelles est limitée à 5 mètres. Celle des ruchers est limitée à 1,5 mètre.

Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures et équipements publics.
- en cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre ou transformation, sans augmentation d'emprise d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

### **Article 11 – Nd : aspect extérieur**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.

### **Article 12 – Nd : stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

**Article 13 – Nd : espaces libres et plantations**

Non réglementé.

**Article 14 – Nd : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

**Article 15 – Nd : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – Nd : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ni**

### **Article 1 – Ni : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Disposition générale :**

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - Ni.

### **Article 2 – Ni : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises :**

- La réfection et le réaménagement des bâtiments existants entièrement clos de murs, à des fins d'habitation individuelle. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux.
- L'extension limitée des constructions existantes, inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la cote de plancher soit supérieure à la cote des hautes eaux.
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion de 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 (sauf dans le cas d'un usage familial).
- 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.
- 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 permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et préserver les champs d'inondation, dans le respect de la législation en vigueur.
- Les changements de destination des locaux et les modifications apportées à l'occupation ou l'utilisation des sols, notamment lors de toute réfection à condition de ne pas augmenter la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial), d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les risques de nuisance et la vulnérabilité des biens et activités.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- 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, dans les conditions prévues par le PPRI de l'III.
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de façon à ne pas être emporté par la crue.
- 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.
- Les réseaux et matériels d'irrigation et leurs équipements, dans les conditions prévues par le PPRI de l'III.

### **Article 3 – Ni : accès et voiries**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **Article 4 – Ni : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable en se raccordant au réseau public de distribution et ce, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **Article 5 – Ni : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 – Ni : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé au-delà de 2 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, de reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Le point de la construction le plus proche des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier doit être situé au-delà de 10 mètres de ces derniers.

### **Article 7 – Ni : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

### **Article 8 – Ni : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **Article 9 – Ni : emprise au sol**

L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 mètres<sup>2</sup> supplémentaires par unité foncière par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

### **Article 10 – Ni : hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale hors tout des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres.

Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures et équipements publics.
- en cas d'extension, de rénovation, de reconstruction suite à sinistre ou de transformation, d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

### **Article 11 – Ni : aspect extérieur**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

#### **Article 12 – Ni : stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

#### **Article 13 – Ni : espaces libres et plantations**

Non réglementé.

#### **Article 14 – Ni : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

#### **Article 15 – Ni : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 16 – Ni : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nep**

### **Article 1 – Nep : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Disposition générale :**

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - Nep.

### **Article 2 – Nep : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises :**

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la préservation, l'entretien et à l'exploitation des captages d'eau potable.
- L'amélioration des voies et chemins existants. Ces améliorations devront prendre en compte l'existence des captages et prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés.
- Les nouvelles pistes forestières sont autorisées à condition d'être situées à plus de 200 mètres des captages.
- Les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement des ouvrages d'intérêt général :
  - o les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
  - o les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
  - o l'aménagement, l'entretien, la modification des cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- Les ruchers mobiles d'une emprise au sol maximale de 5 mètres<sup>2</sup>.

### **Article 3 – Nep : accès et voiries**

Non règlementé.

### **Article 4 – Nep : desserte par les réseaux**

Non règlementé.

### **Article 5 – Nep : caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

### **Article 6 – Nep : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le point de la construction ou d'une installation le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé soit sur limite soit au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Le point de la construction le plus proche des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier doit être situé au-delà de 10 mètres de ces derniers.

### **Article 7 – Nep : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le point d'une construction ou d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

### **Article 8 – Nep : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **Article 9 – Nep : emprise au sol**

Non règlementé.

### **Article 10 – Nep : hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale hors tout des constructions nouvelles est limitée à 5 mètres. Celle des ruchers est limitée à 1,5 mètre.

### **Article 11 – Nep : aspect extérieur**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### **Article 12 – Nep : stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

### **Article 13 – Nep : espaces libres et plantations**

Non règlementé.

**Article 14 – Nep : coefficient d’occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

**Article 15 – Nep : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – Nep : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ne**

### **Article 1 – Ne : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Disposition générale :**

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - Ne.

### **Article 2 – Ne : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises :**

- L'aménagement d'étangs existants.
- Les nouvelles constructions liées à l'exploitation d'étangs, dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et a raison d'une construction par étang.
- Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les miradors entièrement ouverts sur au moins un côté, légers, démontables et sans fondations, d'une emprise au sol maximale de 9 mètres<sup>2</sup> supplémentaire par unité foncière par rapport à la date d'approbation du PLU.
- Les ruches mobiles d'une emprise au sol inférieure à 5 mètres<sup>2</sup> et dans la limite de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre sans augmentation d'emprise ni création de surface de plancher supplémentaire et dans le respect du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des ressources forestières, compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

### **Article 3 – Ne : accès et voiries**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **Article 4 – Ne : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable en se raccordant au réseau public de distribution et ce, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

### Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **Article 5 – Ne : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 – Ne : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé au-delà de 2 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, de reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Le point de la construction le plus proche des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier doit être situé au-delà de 10 mètres de ces derniers.

### **Article 7 – Ne : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

- en cas d'extension ou de modification des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation. Dans ce cas les travaux devront améliorer la conformité de l'implantation ou ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

### **Article 8 – Ne : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **Article 9 – Ne : emprise au sol**

Pour les nouvelles constructions liées à l'exploitation d'étangs, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 20 mètres<sup>2</sup> par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et a raison d'une construction par étang.

Pour les extensions des constructions existantes, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 20 mètres<sup>2</sup> par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

### **Article 10 – Ne : hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale hors tout des constructions nouvelles est limitée à 5 mètres. Celle des ruchers est limitée à 1,5 mètre.

Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures et équipements publics.
- en cas d'extension, de rénovation, de reconstruction suite à sinistre ou de transformation, d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

### **Article 11 – Ne : aspect extérieur**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### **Article 12 – Ne : stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

**Article 13 – Ne : espaces libres et plantations**

Non réglementé.

**Article 14 – Ne : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

**Article 15 – Ne : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – Ne : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.