



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

KERTZFELD

## REGLEMENT ECRIT

Elaboration POS le : 08/02/1988  
Modification n°1 POS le : 22/01/1990  
Modification n°2 POS le : 07/09/1992  
Modification n°3 POS le : 16/01/2012  
Prescription PLU le : 19/09/2016

### REVISION DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal du 14 mars 2020,

A Kertzfeld,  
le 14 mars 2020



Le Maire,  
Claude Schoettel



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

67210 OBERNAI





Plan local d'urbanisme

---

**Commune de Kertzfeld**

---

# Règlement écrit

---

## Dossier d'approbation

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

Le Maire, Claude SCHOETTEL :



# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT.....	4
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	4
CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16 DE CHAQUE ZONE.....	4
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU PRESENT REGLEMENT : .....	5
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....</b>	<b>9</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ua .....	10
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ub.....	16
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Up.....	22
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>26</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AU .....	27
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>33</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ac .....	34
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Aa .....	39
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>43</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Nn.....	44
<b>ANNEXE 1 - LEXIQUE .....</b>	<b>48</b>

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

## CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16 DE CHAQUE ZONE

Les articles 1 à 16 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.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU PRESENT REGLEMENT :**

### **Extrait de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

### **Extrait de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

### **Extrait de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme :**

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

### **Implantation des constructions :**

Lorsqu'il est fait mention dans un article, sur l'implantation des constructions, de la « façade », on considère que l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Risque d'inondation**

Dans les zones concernées par le risque d'inondation inscrit en trame graphique sur les plans de zonage, les règles suivantes s'imposent :

#### **Dans la zone d'aléa faible :**

##### *Remblais et déblais*

Les nouvelles opérations de remblai, d'exhaussement ou de dépôt à l'exception des remblaiements nécessaires aux opérations prévues ci-après.

##### *Nouvelles constructions*

Les constructions nouvelles de bâtiments sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé au moins 40 centimètres au-dessus de la cote de référence et réalisé de telle sorte qu'il n'entrave pas l'écoulement des crues (vide sanitaire, structure sur pieux...);
- interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
- emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence ;
- mise hors d'eau (par rapport à la cote de référence) des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, ...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, ...).

Les constructions à destination de service public et d'intérêt collectif ne devront avoir pour but ni l'accueil, ni la fréquentation du public.

#### *Extensions des constructions existantes*

Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé au moins 40 centimètres au-dessus de la cote de référence et réalisé de telle sorte qu'il n'entrave pas l'écoulement des crues (vide sanitaire, structure sur pieux...);
- interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
- emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence ;
- mise hors d'eau (par rapport à la cote de référence) des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, ...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, ...).

#### *Reconstructions après sinistre*

Les reconstructions après sinistre quelle que soit la cause de la destruction sont autorisées à condition de respecter les règles ci-dessus fixées pour les constructions neuves.

#### *Clôtures*

En cas d'implantation de haies ou de clôtures, elles devront être non pleines (limitées à des grillages, fils barbelés ou non, espacés d'au moins 20 cm, ...)

Les clôtures de piscines conformes à la Loi relative à la sécurité des personnes sont autorisées sous réserves :

- qu'elles soient suffisamment perméables pour permettre l'expansion des crues ;
- que la hauteur des clôtures soit au minimum supérieur à la cote de référence augmentée de 40 centimètres ;
- qu'elles soient suffisamment arrimées au sol pour tenir en période de crues.

#### *Aménagements divers*

Les piscines, espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements sont autorisées, à condition que le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au moins 40 centimètres au-dessus de la cote de référence.

#### *Travaux*

Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel, ou à condition qu'ils ne réduisent pas les zones d'épandage des eaux ou que les pertes soient compensées.

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.



### **Dans la zone d'aléa moyen ou fort :**

#### *Remblais et déblais*

Les nouvelles opérations de remblai, d'exhaussement ou de dépôt à l'exception des remblaiements nécessaires aux opérations prévues ci-après.

#### *Nouvelles constructions*

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- ancrage dans le sol obligatoire, constructions non accompagnées de remblais ;
- orientation de la grande longueur de bâti dans le sens du courant ;
- occupation interdite de nuit ;
- installations électriques interdites ;
- dépôts de matériels électriques, de produits hydrocarbonés ou toxiques interdits.

Les constructions à destination de service public et d'intérêt collectif ne devront avoir pour but ni l'accueil, ni la fréquentation du public.

#### *Extensions des constructions existantes*

Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé au moins 40 centimètres au-dessus de la cote de référence et réalisé de telle sorte qu'il n'entrave pas l'écoulement des crues (vide sanitaire, structure sur pieux...);
- interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
- emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence ;
- mise hors d'eau (par rapport à la cote de référence) des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, ...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, ...).

#### *Reconstructions après sinistre*

Les reconstructions après sinistre quelle que soit la cause de la destruction sont autorisées à condition de respecter les prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé au moins 40 centimètres au-dessus de la cote de référence et réalisé de telle sorte qu'il n'entrave pas l'écoulement des crues (vide sanitaire, structure sur pieux...);
- interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
- emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence ;
- mise hors d'eau (par rapport à la cote de référence) des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, ...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, ...).

### *Clôtures*

En cas d'implantation de haies ou de clôtures, elles devront être non pleines (limitées à des grillages, fils barbelés ou non, espacés d'au moins 20 cm, ...)

Les clôtures de piscines conformes à la Loi relative à la sécurité des personnes sont autorisées sous réserves :

- qu'elles soient suffisamment perméables pour permettre l'expansion des crues ;
- que la hauteur des clôtures soit au minimum supérieur à la cote de référence augmentée de 40 centimètres ;
- qu'elles soient suffisamment arrimées au sol pour tenir en période de crues.

### *Aménagements divers*

Les aménagements de terrains de plein air, de sports, de loisirs, des aires de jeux sont autorisés à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de service.

Les piscines, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements sont autorisées, à condition que le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au moins 40 centimètres au-dessus de la cote de référence.

### *Travaux*

Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel, ou à condition qu'ils ne réduisent pas les zones d'épandage des eaux ou que les pertes soient compensées.

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

# 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, et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

***Ce secteur est concerné par la trame graphique relative à la zone inondable. Les espaces concernés doivent également respecter les règles relatives aux zones inondables inscrites au titre I du présent règlement.***

**Ub :** le secteur Ub correspond aux extensions urbaines. Il comprend notamment des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

***Ce secteur est concerné par la trame graphique relative à la zone inondable. Les espaces concernés doivent également respecter les règles relatives aux zones inondables inscrites au titre I du présent règlement.***

**Up :** le secteur Up correspond au secteur accueillant les équipements d'intérêt collectif de la commune.

# CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ua

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

### **Sont interdites :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction permanents.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
  - o Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
  - o Les dépôts de véhicules hors d'usage autres que ceux visés à l'article 2 – Ua.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ua.
- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

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

### **Sont admises sous condition :**

- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière, à condition que les activités exercées soient compatibles avec l'habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone, à condition que les activités exercées soient compatibles avec l'habitat et qu'elles ne génèrent pas un périmètre de protection.

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

Les accès et 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.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 4 mètres. Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 30 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

### **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.

#### **Eaux usées :**

##### **Eaux usées domestiques :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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

##### **Eaux usées non domestiques :**

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

#### **Dispositions générales :**

La façade avant de la construction doit être implantée :

- Soit dans le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire, avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
- Soit à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, qui devront être implantées sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.
- à toute nouvelle construction qui doit respecter une distance minimale de 8m par rapport aux berges des cours d'eau.

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

#### **Dispositions générales :**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul de façade par rapport aux limites séparatives, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,40 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de passage de 0,80 mètre et maximale de 1,2 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées de cette façon, en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative.

**Dispositions particulières :**

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

- aux ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, qui devront être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- à toute nouvelle construction qui doit respecter une distance minimale de 8m par rapport aux berges des cours d'eau.

**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 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 – Ua : emprise au sol**

Non règlementé.

**Article 10 – Ua : hauteur des constructions****Mode de calcul :**

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

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

**Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 13 mètres au faitage et 8 à l'égout du toit.

**Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## **Article 11 – Ua : 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, 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.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Seuls les talus et déblais partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

### **Clôtures :**

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 2m de hauteur et doivent être constituées (sauf dans les zones soumises à risque d'inondation) :

- soit d'un mur plein enduit,
- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de grilles et grillages de couleur sombre.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2m et être constituées :

- soit d'un mur plein enduit,
- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages de couleur sombre.

### **Toitures :**

Les toitures doivent être recouvertes avec des tuiles, sauf en cas de recours à des toitures végétalisées ou des équipements liés aux énergies renouvelables.

Les toitures des constructions devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°.

Les croupes et demi croupes sont autorisées.

Les toitures pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

La pente, le type de toiture et le nombre de pans est libre pour les constructions et extensions de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout.

### **Façades :**

Les couleurs et les matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale ne sont pas autorisés.

## **Article 12 – Ua : stationnement**

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).



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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Pour les constructions nouvelles ou les extensions à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé, hors accès.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, la création de 1 place supplémentaire par tranche entamée de 2 logements créés (comptée à partir du premier logement créé).

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

#### **Normes de stationnement (vélos) :**

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 6 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Pour les constructions à destination d'habitation engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé la création de 2 emplacements vélo par logement.

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

Les haies monospécifiques à base de conifères ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ub

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

#### **Sont interdites :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction permanents.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
  - o Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
  - o Les dépôts de véhicules hors d'usage autres que ceux visés à l'article 2 – Ub.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ub.
- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

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

#### **Sont admises sous condition :**

- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière, à condition que les activités exercées soient compatibles avec l'habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone, à condition que les activités exercées soient compatibles avec l'habitat et qu'elles ne génèrent pas un périmètre de protection.

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

Les accès et 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.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 4 mètres. Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 30 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

### **Article 4 – Ub : 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.

#### **Eaux usées :**

##### **Eaux usées domestiques :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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

##### **Eaux usées non domestiques :**

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

#### **Dispositions générales :**

La façade avant de la construction doit être située au-delà de 5 mètres de l'alignement.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'axe des routes départementales, à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD5 pour les habitations et 20 mètres de l'axe de la RD5 pour les autres destinations de constructions,
- 15 mètres de l'axe de la RD113.

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, qui devront être implantées sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.
- à toute nouvelle construction qui doit respecter une distance minimale de 8m par rapport aux berges des cours d'eau.

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

#### **Dispositions générales :**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, qui devront être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.
- aux ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.

- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- à toute nouvelle construction qui doit respecter une distance minimale de 8m par rapport aux berges des cours d'eau.

### **Article 8 – Ub : 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 – Ub : emprise au sol**

Non règlementé.

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

#### **Mode de calcul :**

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

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

#### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 13 mètres au faitage et 8 mètres à l'égout du toit.

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### **Article 11 – Ub : 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, 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.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Seuls les talus et déblais partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

#### Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1m80 de hauteur et doivent être constituées (sauf dans les zones soumises à risque d'inondation) :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages de couleur sombre.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2m et être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages de couleur sombre.

#### Toitures :

Les toitures doivent être recouvertes avec des tuiles, sauf en cas de recours à des toitures végétalisées ou des équipements liés aux énergies renouvelables.

Les toitures des constructions devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°.

Les toitures terrasse sont autorisées à condition de ne pas excéder 20% de la surface totale projetée horizontalement de la toiture.

Les croupes et demi croupes sont autorisées.

Les toitures pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

La pente, le type de toiture et le nombre de pans sont libres :

- pour les constructions et extensions d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
- pour les constructions intégrant des toitures végétalisées ou équipements liés aux énergies renouvelables.

### **Article 12 – Ub : stationnement**

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Pour les constructions nouvelles ou les extensions à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé, hors accès.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, la création de 1 place supplémentaire par tranche entamée de 2 logements créés (comptée à partir du premier logement créé).

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

#### **Normes de stationnement (vélos) :**

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 6 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Pour les constructions à destination d'habitation engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé la création de 2 emplacements vélo par logement.

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

Les haies monospécifiques à base de conifères ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

75% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Up**

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

#### **Sont interdites :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction permanents.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
  - o Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
  - o Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Up.
- Les constructions et installations à usage d'habitation sauf celles indiqués en art.2 – Up.
- Les constructions et installation à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.

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

#### **Sont admis sous condition :**

- Les logements de service des équipements collectifs et services publics, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.

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

Non réglementé.



#### **Article 4 – Up : 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.

##### **Eaux usées :**

###### **Eaux usées domestiques :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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

###### **Eaux usées non domestiques :**

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

##### **Dispositions générales :**

La façade avant de la construction doit être située sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.

##### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- à toute nouvelle construction qui doit respecter une distance minimale de 8m par rapport aux berges des cours d'eau.

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

#### **Dispositions générales :**

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

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- à toute nouvelle construction qui doit respecter une distance minimale de 8m par rapport aux berges des cours d'eau.

### **Article 8 – Up : 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 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 – Up : emprise au sol**

Non règlementé.

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

#### **Mode de calcul :**

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

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

#### **Disposition générale :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres hors tout.

### **Article 11 – Up : 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, 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 – Up : stationnement**

#### **Dispositions générales :**

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 sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

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

Les haies monospécifiques à base de conifères ne sont pas autorisées.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Non réglementé.

### **Article 16 – Up : 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 :

**1AU :** Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe mais qui nécessitera des aménagements.

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 1AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

# CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AU

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

### **Disposition générale :**

- 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 loisirs.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
  - o Les terrains de camping et de caravanages.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- 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'entrepôts, d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

## **Article 2 – 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les règles existées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

### **Dispositions particulières au secteur 1AU :**

- La réalisation des constructions est autorisée à condition :
  - o de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou dans le respect des conditions fixées par le volet programmation des orientations d'aménagement et de programmation.
  - o de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

## **Article 3 – 1AU : accès et voiries**

### **Accès :**

Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

**Voirie :**

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, publiques ou privées, doit être au minimum de 4 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 30 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

**Article 4 – 1AU : 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.

**Eaux usées :**

**Eaux usées domestiques :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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

**Eaux usées non domestiques :**

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

**Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

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

**Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

### **Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

#### **Dispositions générales :**

La façade avant de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 8 mètres de l'alignement.

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres de l'alignement.
- aux extensions des constructions existantes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres<sup>2</sup>.
- aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, qui devront être implantées sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.
- à toute nouvelle construction qui doit respecter une distance minimale de 8m par rapport aux berges des cours d'eau.

### **Article 7 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions générales :**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.
- à toute nouvelle construction qui doit respecter une distance minimale de 8m par rapport aux berges des cours d'eau.

### **Article 8 – 1AU : 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 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 – 1AU : emprise au sol**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

### **Article 10 – 1AU : hauteur des constructions**

#### **Mode de calcul :**

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

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

#### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 13 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

#### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

### **Article 11 – 1AU : 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, 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.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Seuls les talus et déblais partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

#### **Clôtures :**

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1m80 de hauteur et doivent être constituées (sauf dans les zones soumises à risque d'inondation) :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages de couleur sombre.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2m et être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages de couleur sombre.

Les clôtures donnant sur des zones agricoles (A) ou naturelles (N) devront être constituées de grillages à large maille, doublées ou non de haies vives.

#### **Toitures :**



Les toitures doivent être recouvertes avec des tuiles, sauf en cas de recours à des toitures végétalisées ou des équipements liés aux énergies renouvelables.

Les toitures des constructions devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°.

Les toitures terrasse sont autorisées à condition de ne pas excéder 20% de la surface totale projetée horizontalement de la toiture.

Les croupes et demi croupes sont autorisées.

Les toitures pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

La pente, le type de toiture et le nombre de pans est libre :

- aux constructions et extensions d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.
- pour les constructions intégrant des toitures végétalisées ou équipements liés aux énergies renouvelables.

### **Article 12 – 1AU : 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 sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé, hors accès.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, la création de 1 place supplémentaire par tranche entamée de 2 logements créés (comptée à partir du premier logement créé). Ces places supplémentaires seront à la charge de l'aménageur et à réaliser en dehors des parcelles à bâtir.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

#### **Normes de stationnement (vélos) :**

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 6 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Pour les constructions à destination d'habitation engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé la création de 2 emplacements vélo par logement.

### **Article 13 – 1AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Les haies monospécifiques à base de conifères ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

75% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Il est exigé la plantation de 2 arbres fruitiers par logement créé.

**Article 14 – 1AU : coefficient d’occupation du sol (COS)**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

**Article 15 – 1AU : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – 1AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

## Caractères de la zone A

La zone agricole comprend 2 secteurs :

- Ac : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles.  
***Ce secteur est concerné par la trame graphique relative à la zone inondable. Les espaces concernés doivent également respecter les règles relatives aux zones inondables inscrites au titre I du présent règlement.***
  
- Aa : secteur destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.  
***Ce secteur est concerné par la trame graphique relative à la zone inondable. Les espaces concernés doivent également respecter les règles relatives aux zones inondables inscrites au titre I du présent règlement.***

## CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ac

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

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

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

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

Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,

Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,

Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par chef d'exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **Article 4 – Ac : 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.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

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

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

#### **Eaux usées :**

##### **Eaux usées domestiques :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

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

##### **Eaux usées non domestiques :**

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à

certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

**Article 5 – Ac : caractéristiques des terrains**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Toute construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'axe des routes départementales, à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD5 pour les habitations et 20 mètres de l'axe de la RD5 pour les autres destinations de constructions.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15m des berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

Le point d'une construction le plus proche de la limite séparative doit être implanté sur limite ou à une distance minimale de 4 mètres du point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15m des berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80m.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation ne pourront être implantées à une distance supérieure à 25 mètres par rapport à l'habitation dont elles dépendent.

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

Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 30 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

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

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

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

La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 12 mètres hors tout.

La hauteur maximum hors tout des annexes aux habitations est limitée à 3 mètres.

La hauteur maximale des extensions des habitations est limitée à la hauteur du bâtiment existante à la date d'approbation du PLU, auquel elles se raccrochent.

Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

#### **Article 11 – Ac : 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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **Toitures et couvertures :**

-Une homogénéité devra être recherchée dans les types toitures et de couvertures utilisées au sein d'une même exploitation (couleurs, matériaux, formes...).

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

##### **Façades :**

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

- Le nombre de couleurs de façades devra être limité.
- Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites.

Orientations :

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

### **Article 12 – Ac : 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 – Ac : espaces libres et plantations**

Tout projet de construction doit s'intégrer dans l'environnement et 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.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



## **CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Aa**

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

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

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

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

Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,

Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,

Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 6 mètres<sup>2</sup>. Les Cribes ne sont pas soumis à cette limitation d'emprise.

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'axe des routes départementales, à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD5 pour les habitations et 20 mètres de l'axe de la RD5 pour les autres destinations de constructions,
- 15 mètres de l'axe de la RD113.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m de l'alignement,
- à toute nouvelle construction qui doit respecter une distance minimale de 15m par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Le point d'une construction le plus proche de la limite séparative doit être implanté sur limite ou à une distance minimale de 1 mètre du point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à toute nouvelle construction qui doit respecter une distance minimale de 15m par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

#### **Mode de calcul :**

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

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

#### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 6 mètres hors tout.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.

### **Article 11 – Aa : 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, 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.

#### **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**

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 – Aa : espaces libres et plantations**

Tout projet de construction doit s'intégrer dans l'environnement et 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.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

## Caractères de la zone N

La zone naturelle comprend un secteur :

Nn : zone naturelle concernant les zones inondables, les secteurs concernés par des remontées de nappe, ainsi que les espaces naturels à préserver, et autorisant une occupation des sols très mesurée.

*Ce secteur est concerné par la trame graphique relative à la zone inondable. Les espaces concernés doivent également respecter les règles relatives aux zones inondables inscrites au titre I du présent règlement.*

*Ce secteur est concerné par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable Rischwald-Kertzfeld. Cf. Servitudes d'Utilité Publique en annexe du PLU. Les terrains concernés sont donc également soumis aux règles fixées par l'arrêté préfectoral du 2 mars 2015, qui est annexés au PLU.*

# CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Nn

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

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

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

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

### **Dispositions générales :**

Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,

Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,

Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,

Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations.

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 6 mètres<sup>2</sup> et à condition d'être compatibles avec le risque d'inondation. Les Cribs ne sont pas soumis à cette limitation d'emprise.

Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

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

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'axe des routes départementales, à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD5 pour les habitations et 20 mètres de l'axe de la RD5 pour les autres destinations de constructions,
- 15 mètres de l'axe de la RD113.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m de l'alignement,
- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- à toute nouvelle construction qui doit respecter une distance minimale de 15m par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Le point d'une construction le plus proche de la limite séparative doit être implanté sur limite ou à une distance minimale de 1 mètre du point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- à toute nouvelle construction qui doit respecter une distance minimale de 15m par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Les annexes aux constructions existantes ne pourront être implantées à une distance supérieure à 25 mètres par rapport à l'habitation dont elles dépendent.

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

Les annexes et les extensions des constructions existantes ne pourront excéder 30 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

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

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

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

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

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

La hauteur maximum hors tout des annexes est limitée à 3 mètres.

La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existante à la date d'approbation du PLU, auquel elles se raccrochent.



### **Article 11 – Nn : 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, 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.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.

### **Article 12 – Nn : 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 – Nn : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

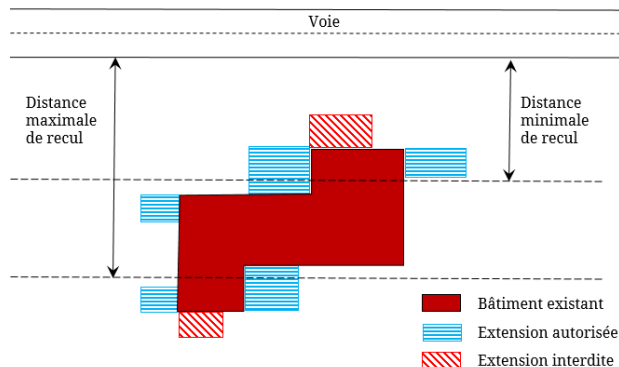
# ANNEXE 1 - LEXIQUE

## Aggravation de la non-conformité

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

-par rapport aux emprises publiques et aux voies :

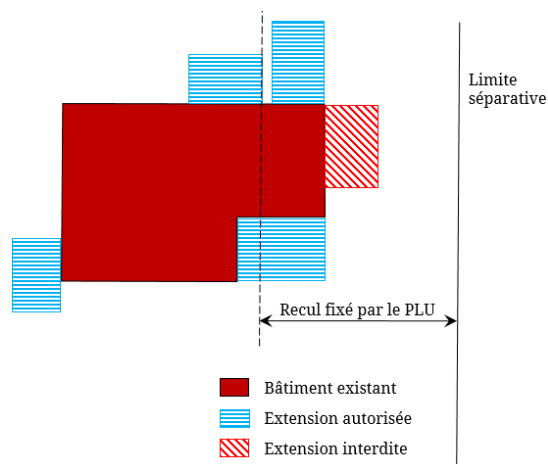
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées)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



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

-par rapport à la limite séparative :

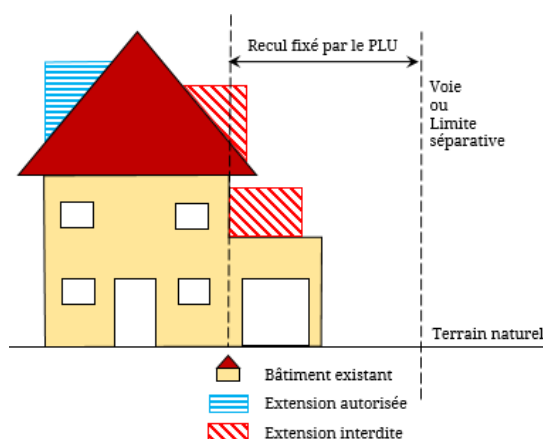
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



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

-en cas de surélévation d'un bâtiment existant :

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



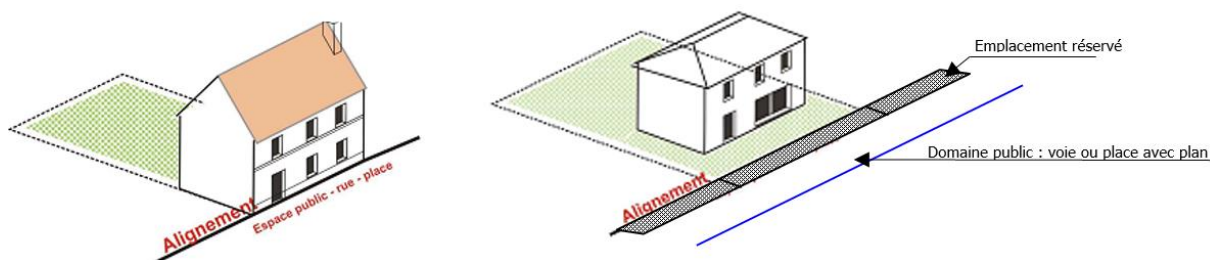
## Accès ou voie

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

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

## Alignement

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



## Annexes (locaux accessoires)

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

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

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

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

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

## Bâtiment

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

## **Bâtiment principal ou construction principale**

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

## **Construction**

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

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

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

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

## **Construction existante**

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

## **Cours d'eau**

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

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

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

## **Emplacement réservé**

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

## **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et

les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## **Extension**

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

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

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

## **Installation**

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

## **Surface de plancher**

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **Terrain naturel**

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

## **Unité foncière**

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



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

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

[thibaud.debonn@territoire-plus.fr](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)