



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE REININGUE

ETABLI SELON LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME EN VIGUEUR AVANT  
LE 1ER JANVIER 2016

## REGLEMENT

PLU APPROUVE  
par délibération du Conseil Municipal du 03/10/2019.

Le Maire

Alain LECONTE

### **Siège social**

1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 88 67 55 55



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

### **Agence de Colmar**

52 rue du Prunier  
68000 COLMAR - FRANCE  
Tél : 03 89 41 23 74



## Sommaire

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>19</b>
Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur UA	20
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur UB	28
Chapitre 3.	Dispositions applicables au secteur UE	35
Chapitre 4.	Dispositions applicables au secteur UX	40
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU</b>	<b>46</b>
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>54</b>
<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES</b>	<b>63</b>

# Titre I      DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de REININGUE du département du HAUT-RHIN (n° INSEE : 68267).

## Article 2 - Division du territoire en zones

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

### LES ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA, comportant un sous-secteur UAp,
- UB
- UE
- UX

### LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

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

La zone à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est la zone 1AU.

#### LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

La zone à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est la zone A, avec les secteurs :

- AC
- AP
- AO, divisé en deux sous-secteurs (AO1 et AO2).

#### LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classé en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

- La zone à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est la zone N, avec les secteurs :
  - NE
  - NJ
  - NL (divisée en 3 sous-secteurs NLa, NLc et NLp).

#### LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Les STECAL identifiés par le PLU de Reiningue sont :

- le secteur AP,
- le secteur AO,
- le secteur NJ,
- le secteur NL.

#### LES AUTRES PERIMETRES

##### **Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

##### **Les éléments paysagers à protéger**

Le code de l'urbanisme permet "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection "

Cette démarche a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne serait soumis à aucun régime d'autorisation à une demande d'autorisation préalable.

Les éléments à protéger sont localisés sur le plan de zonage sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et sous la forme de secteur soumis à des règles architecturales particulières.

### **Article 3 - Dispositions applicables à la zone inondable**

Cette zone, matérialisée par une trame spécifique sur le plan de zonage, correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation de la Doller.

Elle fait l'objet de prescriptions réglementaires en fonction des différentes zones d'aléa, qui s'appliquent en sus des dispositions réglementaires propres à chaque zone du présent PLU.

#### **1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES ROUGE ET ROUGE RAYE**

##### **Occupations et utilisations du sol interdites**

- toute construction ou installation, tout ouvrage ou aménagement, de quelque nature que ce soit, autres que ceux mentionnés ci-dessous (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions ») ;
- le dépôt et le stockage de matériaux de quelque nature que ce soit ;

##### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions**

- la reconstruction d'un bâtiment après un sinistre à condition que :
  - le sinistre ne soit pas une inondation ;
  - il n'y ait pas création de logements ou d'activités supplémentaires ;
  - l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie ;
  - la cote de plancher soit supérieure ou égale à la cote de référence.
- l'extension limitée, inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des constructions existantes, à condition que la cote de plancher de l'extension soit supérieure ou égale à la cote de référence. L'ensemble de cette disposition ne peut s'appliquer qu'une seule fois pour un même bâtiment ;
- les installations et travaux destinés à réduire les conséquences des inondations sur les constructions existantes, à condition de ne pas aggraver les risques ailleurs ;
- les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités existants, notamment les aménagements intérieurs du bâti, les traitements de façade et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population (sauf dans le cas d'un usage familial) pour les niveaux situés sous la cote de référence ;
- les travaux d'extension et/ou de mise aux normes des installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être situés au-dessus de la cote de référence ;
- les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ;
- l'aménagement, la transformation et la construction à destination agricole pour les seules exploitations agricoles existantes, à condition que ces installations restent proches des bâtiments existants. La cote de plancher devra être supérieure ou égale à la cote de référence ;
- les stockages de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et des produits susceptibles de polluer l'eau seront réalisés au-dessus de la cote de référence ou dans un récipient étanche à double paroi, lesté et fixé afin de ne pas être emporté par la crue ;



- la construction de locaux techniques et sanitaires limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et la construction de vestiaires limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la zone la moins exposée aux risques. La cote de plancher de ces constructions devra être supérieure ou égale à la cote de référence ;
- la construction d'abris de jardin dans la limite de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La cote de plancher de la construction devra être supérieure ou égale à la cote de référence ;
- la construction d'abris à voitures (carports) entièrement ouverts et dont le plancher, le cas échéant, n'est pas supérieur au niveau du terrain naturel (tolérance de 20 cm) ;
- la construction de terrasses à condition de ne pas être supérieures au niveau du terrain naturel (tolérance de 20 cm). La construction de terrasses sur pilotis est autorisée ;
- les aires de stationnement extérieures, à condition de ne pas être situées dans une dépression et que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée.
- les remblais autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées. L'emprise des remblais sera strictement limitée à l'emprise des constructions autorisées ;
- les clôtures sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux ;

## **2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE JAUNE**

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

- le dépôt et le stockage de matériaux de quelque nature que ce soit ;

### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions**

- toute construction, installation ou ouvrage dont la cote de plancher est supérieure à la cote de référence sauf pour les sous-sols qui pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre...) en-dessous de la cote de référence. Cette obligation ne s'applique pas aux constructions annexes telles que les abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.  
Des sous-sols pourront être autorisés pour les parkings des immeubles collectifs, à condition qu'ils ne soient pas aménageables ;
- la création, l'extension et l'aménagement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
  - d'être situés au-dessus de la cote de référence,
  - de ne pas modifier l'écoulement des eaux ;
- les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités existants, notamment les aménagements intérieurs du bâti, les traitements de façade et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population (sauf dans le cas d'un usage familial) pour les niveaux situés sous la cote de référence ;
- les travaux d'extension et/ou de mise aux normes des installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être situés au-dessus de la cote de référence ;
- les installations et travaux destinés à réduire les conséquences des inondations sur les constructions existantes, à condition de ne pas aggraver les risques ailleurs ;
- les aires de stationnement extérieures sous la cote de référence, à condition de ne pas être en déblai par rapport au terrain naturel.
- les remblais autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées. L'emprise des remblais sera strictement limitée à l'emprise des constructions autorisées ;

### **3. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE BLEU FONCE**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

- toute construction ou installation, tout ouvrage ou aménagement, de quelque nature que ce soit, autres que ceux mentionnés ci-dessous (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions ») ;
- le dépôt et le stockage de matériaux de quelque nature que ce soit ;

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions**

- la reconstruction d'un bâtiment après un sinistre à condition que :
  - le sinistre ne soit pas une inondation ;
  - il n'y ait pas création de logements ou d'activités supplémentaires ;
  - l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie ;
  - la cote de plancher soit supérieure ou égale à la cote de référence ;
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup>, à condition que la cote de plancher de l'extension soit supérieure ou égale à la cote de référence.  
Pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole, cette extension peut atteindre 10 % de la surface de plancher existante de la construction en activité. Cette disposition ne peut s'appliquer qu'une seule fois pour un même bâtiment ;
- les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités existants, notamment les aménagements intérieurs du bâti, les traitements de façade et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population (sauf dans le cas d'un usage familial) pour les niveaux situés sous la cote de référence ;
- les travaux d'extension et/ou de mise aux normes des installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être situés au-dessus de la cote de référence ;
- les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ;
- les remblais autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées. L'emprise des remblais sera strictement limitée à l'emprise des constructions autorisées ;
- les clôtures sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

### **4. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE BLEU CLAIR**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions et installations à destination industrielle ;
- la création de terrains de camping et de caravanage ;
- le dépôt et le stockage de matériaux de quelque nature que ce soit ;

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions**

- toute construction, installation ou ouvrage dont la cote de plancher est supérieure à la cote de référence ;

- la création, l'extension et l'aménagement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
  - d'être situés au-dessus de la cote de référence,
  - de ne pas modifier l'écoulement des eaux ;
- les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités existants, notamment les aménagements intérieurs du bâti, les traitements de façade et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risque ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population (sauf dans le cas d'un usage familial) pour les niveaux situés sous la cote de référence ;
- les travaux d'extension et/ou de mise aux normes des installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être situés au-dessus de la cote de référence ;
- les aires de stationnement extérieures sous la cote de référence, à condition de ne pas être en déblai par rapport au terrain naturel. ;
- les remblais autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées. L'emprise des remblais sera strictement limitée à l'emprise des constructions autorisées ;
- les clôtures sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

## Article 4 - Lexique

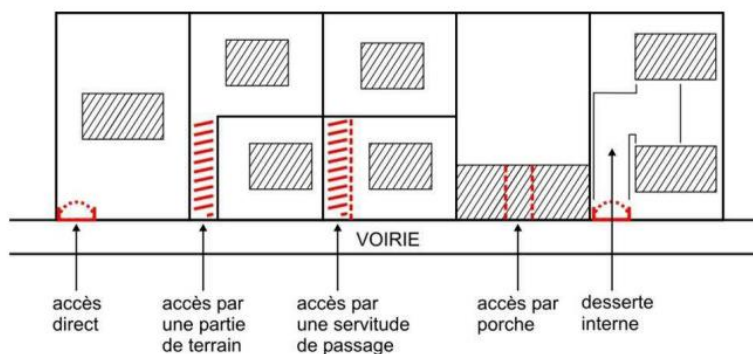
**Avertissement** : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque \*.

### ACCES

L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

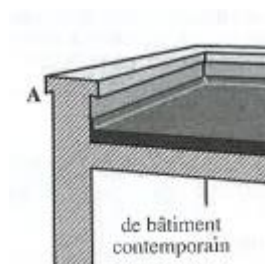
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



### ACROTERE

Muret établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.



### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

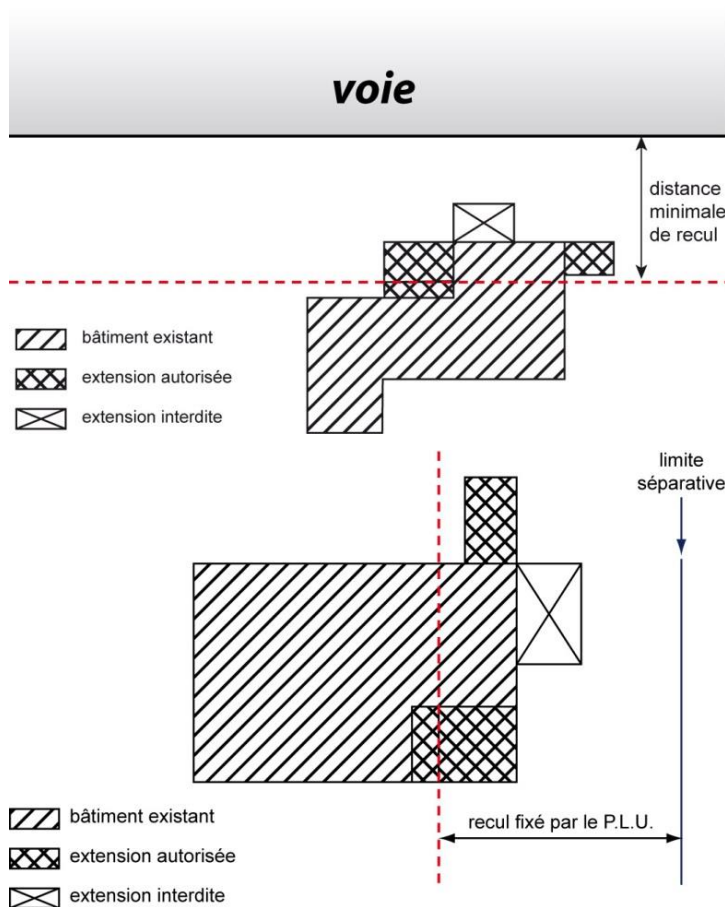
## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



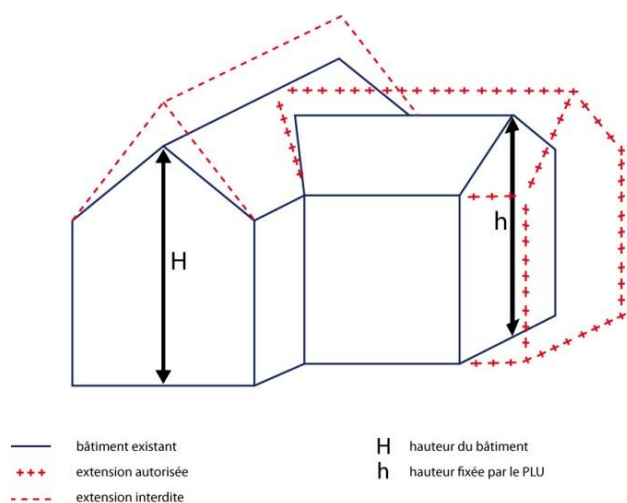
## AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

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



- par rapport à la limite des voies  
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

- par rapport à la limite séparative  
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative



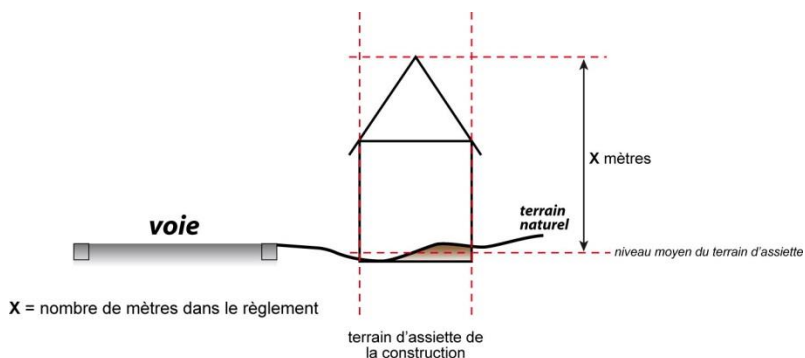
- par rapport à la hauteur  
 toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

### CALCUL DE LA HAUTEUR

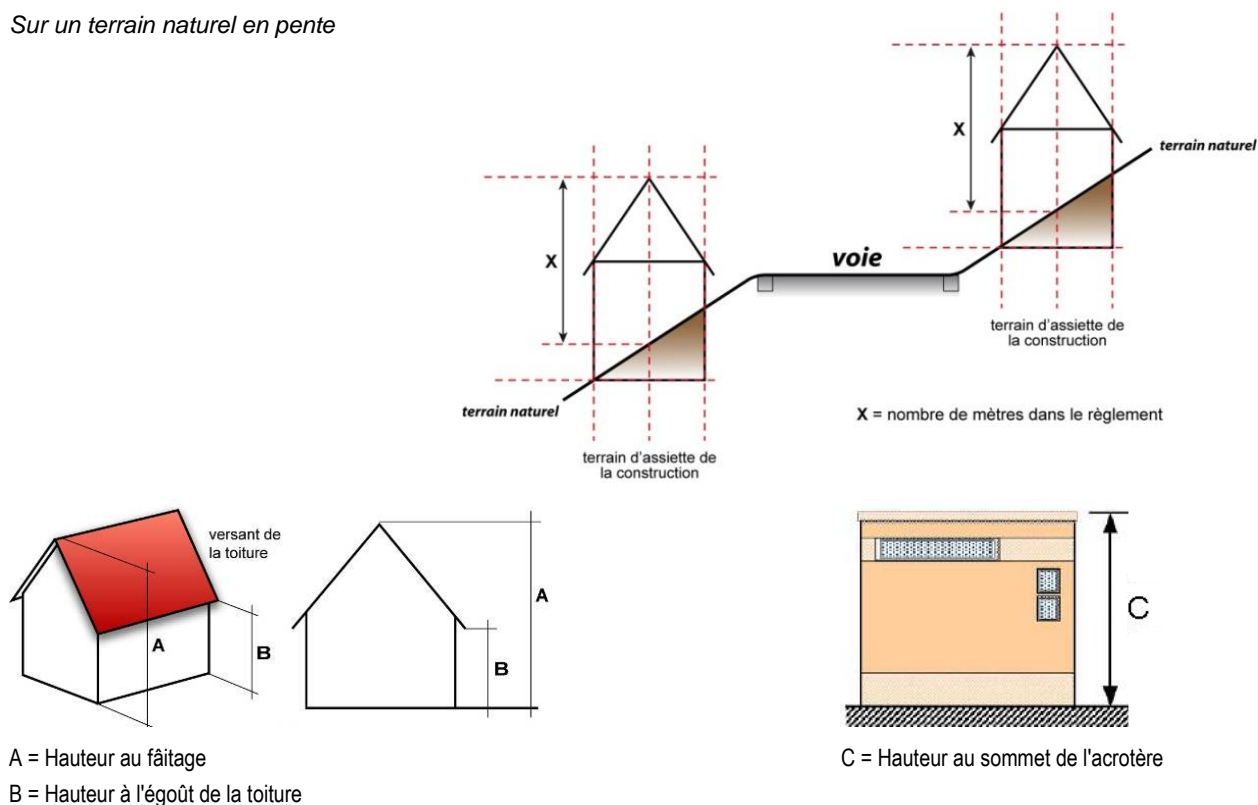
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

*Sur un terrain naturel plat*



Sur un terrain naturel en pente



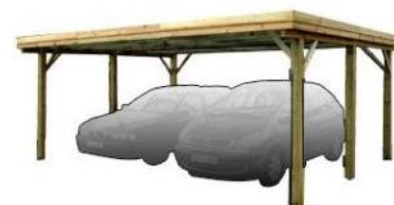
### CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le **terrain de camping** destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le **parc résidentiel de loisirs**, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

### CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



### CARRIERE

Les notions de mine et de carrière sont des notions juridiques définies par le code minier. La différence entre mine et carrière dépend de la substance extraite.

Il s'agit de mines si les roches extraites contiennent :

- des combustibles fossiles ;
- des sels de sodium ou potassium ;

### DISPOSITIONS GENERALES

---

- des métaux ;
- des éléments radioactifs ;
- du soufre, sélénium, tellure, arsenic, antimoine, bismuth, ...
- du gaz carbonique.

Tous les autres gisements constituent des carrières.

### PETITE CONSTRUCTION

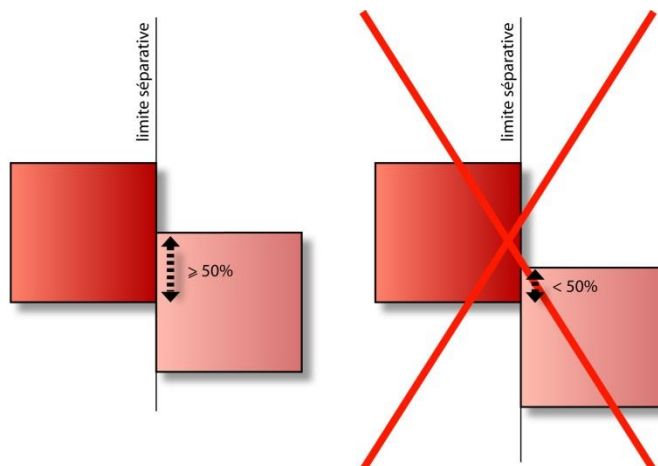
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure à 25 m<sup>2</sup> et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m au point le plus haut.

### CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition des petites constructions, les autres constructions sont considérées comme principales.

### CONTIGÜITE

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.



### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



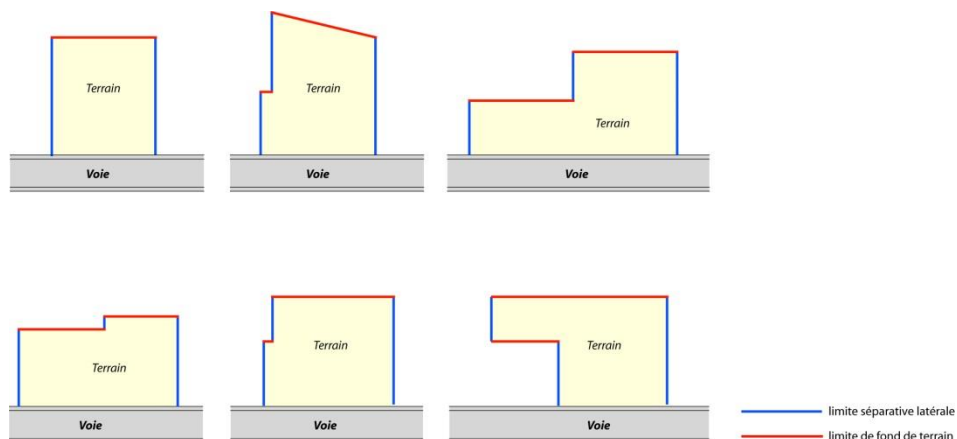
## HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

## LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



## NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

## PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Le code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

#### PREMIERE LIGNE

Se dit de la construction la plus proche du bord de la voie publique.

#### REZ-DE-CHAUSSEE

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur (définition issue de la 7<sup>ème</sup> édition du Dicobat).

#### REZ-DE-VOIRIE

Le rez-de-voirie correspond au niveau de la chaussée ou d'une dalle destinée à la circulation de véhicules (définition issue de la 7<sup>ème</sup> édition du Dicobat).

#### UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

#### VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

## **Titre II            DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UA correspond au centre ancien de REININGUE.  
Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite de la compatibilité des activités avec la vocation principale de la zone à savoir l'habitat.

Dans le secteur UA, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Le secteur UA comporte un sous-secteur UAp identifiant le secteur de protection du patrimoine architectural et urbain du vieux village.

Il comporte des secteurs **soumis au risque d'inondation**.

*Extrait du rapport de présentation*

Le règlement du secteur UA est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, et notamment pour ce qui concerne les **dispositions de l'article 3 relatif aux zones inondables**.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone, en particulier les prescriptions relatives à la protection des captages d'eau potable.

### **Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Les campings ;

### **Article 2 - UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions et installations agricoles d'élevage à condition qu'elles soient implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole d'élevage existante ;
3. Les autres constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent pas de périmètre de réciprocité ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - à un stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière ;
  - ou à un chantier ;

5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

### **Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et 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.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. La largeur minimale d'un accès doit être au-moins égale à 3 mètres.

#### VOIRIE

5. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article 4 - UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### ASSAINISSEMENT

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

**Eaux usées non domestiques**

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

**Eaux pluviales**

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**RESEAUX SECS**

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 - UA -      Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**Article 6 - UA -      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. La façade avant des constructions principales situées en première ligne s'implante sur la ligne des constructions existantes.
4. En cas de décrochement entre deux constructions principales, situées en première ligne qui l'entourent, la construction à venir devra s'implanter sur l'une ou l'autre des constructions voisines ou entre les deux. Dans tous les cas, le recul par rapport à l'alignement ne pourra excéder 5 mètres.
5. En l'absence d'alignement des constructions voisines, la façade avant des constructions s'implante à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de l'alignement.
6. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies la façade de la construction s'implante sur la ligne des constructions existantes le long de la voie sur laquelle elle accède. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement.
7. Les piscines (couvertes ou non) pourront s'implanter entre l'alignement et la ligne des constructions existantes, dès lors que sa hauteur n'excède pas 1 mètre.
8. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

9. Les piscines non couvertes s'implanteront à une distance au-moins égale à 2 mètres de l'alignement.
10. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-UA.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à 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, telle que définie aux dispositions générales.

**Article 7 - UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. Toute construction devra, en tout point, être implantée à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative.

RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU, DANS TOUTE LA ZONE :

3. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux petites constructions qui devront respecter un recul minimal de 1 mètre de toute limite séparative,
- aux reconstructions sur l'emprise au sol d'origine de constructions démolies, qui devront respecter les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives de la construction d'origine,
- lorsqu'il s'agit d'implanter une construction à une construction existant sur la limite séparative voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur sur limite, ni la longueur sur limite de la construction existante,
- 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, telle que définie aux dispositions générales.

**Article 8 - UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 9 - UA - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **Article 10 - UA - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions, à l'exception des constructions à destination agricole, est fixée comme suit :
  - 12 mètres au faîtage ;
  - 7 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.
3. La hauteur maximale des constructions à destination agricole est fixée comme suit :
  - 13 mètres au faîtage ;
  - 9 mètres à l'égout de la toiture.

## **CLOTURES**

4. La hauteur maximale des clôtures, mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel d'implantation de la clôture est limitée à :
  - 1,80 m en bordure de l'espace public,
  - 2,00 m le long des limites séparatives.

## **CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS**

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
- 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, telle que définie aux dispositions générales.

## **Article 11 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

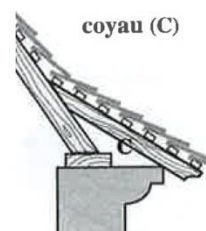
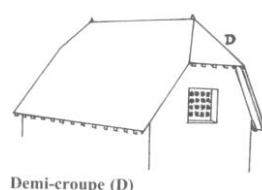
1. Les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



## DISPOSITIONS GENERALES

### Toitures

2. La pente des toitures principales des constructions principales à usage d'habitation sera comprise entre 30° et 50°.
3. Toutefois, des pentes plus faibles ou à pan unique, des toitures plates ou des terrasses accessibles sont autorisées pour des volumes limités de la construction.
4. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).



## DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU SOUS-SECTEUR UAP

### Les couvertures

5. Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50°.
6. Toutefois, des pentes plus faibles ou à pan unique, des toitures plates ou des terrasses accessibles sont autorisées pour des volumes limités de la construction, tels qu'annexes ou d'extensions de faible emprise et que les projets fasse l'objet d'intégration architecturale et paysagère de qualité.
7. La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.
8. Les couvertures devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles mécaniques, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, d'aspect mat.
9. Les tuiles mécaniques auront une densité supérieure ou égale à 12,5 tuiles au mètre carré.

## CLOTURES, DANS TOUT LE SECTEUR UA

- Sur domaine public : les clôtures seront constituées d'un muret bas d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Sur l'espace privé : non réglementé.

## CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- 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, telle que définie aux dispositions générales.

## **Article 12 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. 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 affecté à la circulation automobile.

### POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

#### **Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>**

2. Jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
3. Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

#### **Normes établies selon la taille des logements, pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>**

4. Il devra être prévu 2 places de stationnement par logement, quelle qu'en soit la taille.
5. De plus, dans le cas de construction de logements collectifs, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

### POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE :

6. Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article.

### STATIONNEMENT DES VELOS : POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION OU AUX BUREAUX

7. Il est exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

## **Article 13 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière intégrée à la zone UA doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
2. Au plus 50 % des surfaces de toitures végétalisées peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

## **Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB

---

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UB correspond aux extensions récentes du village, secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il comporte des secteurs **soumis au risque d'inondation**.

*Extrait du rapport de présentation*

Le règlement du secteur UB est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, et notamment pour ce qui concerne les **dispositions de l'article 3 relatif aux zones inondables**.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone, en particulier les prescriptions relatives à la protection des captages d'eau potable.

### **Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Les campings ;

### **Article 2 - UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions et installations agricoles d'élevage à condition qu'elles soient implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole d'élevage existante ;
3. Les autres constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent pas de périmètre de réciprocité ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - à un stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière ;
  - ou à un chantier ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

**Article 3 - UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et 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.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. La largeur minimale d'un accès doit être au-moins égale à 3 mètres.

VOIRIE

5. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
6. Toute voie nouvelle (publique ou privée) ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur d'emprise au-moins égale à 4 mètres.

**Article 4 - UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

**Eaux usées non domestiques**

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

**Eaux pluviales**

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**RESEAUX SECS**

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**Article 6 - UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. La façade des constructions situées en première ligne s'implante sur la ligne des constructions existantes.
4. En cas de décrochement entre deux constructions qui l'entourent, la construction à venir devra s'implanter sur l'une ou l'autre des constructions voisines ou entre les deux. Dans tous les cas, le recul par rapport à l'alignement ne pourra excéder 15 mètres.
5. En l'absence d'alignement des constructions voisines, la façade des constructions s'implante à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement.
6. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies la façade de la construction s'implante sur la ligne des constructions existantes le long de la voie sur laquelle elle accède. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement.
7. Les petites constructions ainsi que les carports s'implanteront à une distance au-moins égale à 2 mètres de l'alignement.
8. Les piscines non couvertes s'implanteront à une distance au-moins égale à 2 mètres de l'alignement.
9. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

10. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-UB.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à 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, telle que définie aux dispositions générales.

**Article 7 - UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Toutefois, des constructions sur limite séparative sont autorisées lorsqu'il s'agit d'édifier une petite construction dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres. Dans ce cas, la longueur d'adossement sur limite séparative n'excèdera pas 7 mètres.

RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU, DANS TOUTE LA ZONE :

4. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux reconstructions sur l'emprise au sol d'origine de constructions démolies, qui devront respecter les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives de la construction d'origine,
- 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, telle que définie aux dispositions générales.

**Article 8 - UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 9 - UB - Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 70 % de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur UB.

### CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions.

## **Article 10 - UB - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions, à l'exception des constructions à destination agricole, est fixée comme suit :
  - 12 mètres au faîtage ;
  - 9 mètres au sommet de l'acrotère ;
  - 7 mètres à l'égout de la toiture.
3. La hauteur maximale des constructions à destination agricole est fixée comme suit :
  - 13 mètres au faîtage ;
  - 9 mètres à l'égout de la toiture.

### CLOTURES

4. La hauteur maximale des clôtures, mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel d'implantation de la clôture est limitée à :
  - 1,80 m en bordure de l'espace public,
  - 2,00 m le long des limites séparatives.

### CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
- 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, telle que définie aux dispositions générales.



## **Article 11 - UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne pas 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.

### CLOTURES

- Sur domaine public : les clôtures seront constituées d'un muret bas d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Sur l'espace privé : non réglementé.

## **Article 12 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. 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 affecté à la circulation automobile.

### POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

#### **Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>**

2. Jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
3. Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

#### **Normes établies selon la taille des logements, pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>**

4. Il devra être prévu 2 places de stationnement par logement, quelle qu'en soit la taille.
5. De plus, dans le cas de construction de logements collectifs, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

### POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE OU A L'ARTISANAT :

6. Pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

### **STATIONNEMENT DES VELOS : POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION OU AUX BUREAUX**

7. Il est exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

**Article 13 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière intégrée à la zone UB doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
2. Au plus 50 % des surfaces de toitures végétalisées peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- 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, telle que définie aux dispositions générales.

**Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

1. Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

**Article 16 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UE

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UE est principalement destiné à l'implantation d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

Dans le secteur UE, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il comporte des secteurs **soumis au risque d'inondation**.

*Extrait du rapport de présentation*

Le règlement du secteur UE est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, et notamment pour ce qui concerne les **dispositions de l'article 3 relatif aux zones inondables**.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone, en particulier les prescriptions relatives à la protection des captages d'eau potable.

### **Article 1 - UE - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – UE sont interdites.

### **Article 2 - UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à l'exploitation des réseaux et voies ;
2. Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées au gardiennage ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - ou à un chantier ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

### **Article 3 - UE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et 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.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIE

4. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article 4 - UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### ASSAINISSEMENT

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
4. A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### Eaux pluviales

6. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### RESEAUX SECS

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5 - UE - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **Article 6 - UE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade du bâtiment ;
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

### CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement.

## **Article 7 - UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU, DANS TOUTE LA ZONE :

3. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

CES DISPOSITIONS 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, telle que définie aux dispositions générales.

**Article 8 - UE -      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - UE -      Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 - UE -    Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures, mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel d'implantation de la clôture est limitée à 2 mètres.
4. Cette hauteur maximale peut être augmentée si des dispositifs de sécurité l'exigent.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- ~~— aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;~~
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

**Article 11 - UE -    Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne pas 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 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. 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 affecté à la circulation automobile.

STATIONNEMENT DES VELOS : POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX

2. Il est exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

**Article 13 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé

**Article 14 - UE - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

1. Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

**Article 16 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

1. Toute construction devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

## Chapitre 4. Dispositions applicables au secteur UX

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UX est principalement destiné à l'implantation de constructions à usage d'activités, artisanales, commerciales ou industrielles.

Dans le secteur UX, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

**Il est soumis au risque d'inondation.**

*Extrait du rapport de présentation*

Le règlement du secteur UX est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, et notamment pour ce qui concerne les **dispositions de l'article 3 relatif aux zones inondables**.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone, en particulier les prescriptions relatives à la protection des captages d'eau potable.

### **Article 1 - UX - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions à destination agricole ;
2. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
3. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
4. Les étangs et les carrières ;
5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
6. Les campings ;

### **Article 2 - UX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
  - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
  - que leur surface de plancher ne porte pas sur plus de la moitié de la surface de plancher dédiée à l'activité et qu'elle n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
2. L'extension des logements de fonction ou de gardiennage existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cette extension n'excède pas 40 % de l'emprise au sol du logement existant ;



3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - ou à un chantier ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

### **Article 3 - UX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et 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.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIE

4. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article 4 - UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### ASSAINISSEMENT

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
4. A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

**Eaux usées non domestiques**

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

**Eaux pluviales**

6. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**RESEAUX SECS**

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 - UX - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**Article 6 - UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade du bâtiment ;
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
4. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-UX.

**CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :**

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement.

**Article 7 - UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de 0.50 mètre.

**Article 8 - UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - UX - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 - UX - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

**CLOTURES**

3. La hauteur maximale des clôtures, mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel d'implantation de la clôture est limitée à :
  - 1,80 m en bordure de l'espace public,
  - 2,00 m le long des limites séparatives.

**CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS**

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

**Article 11 - UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne pas 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 - UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. 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 affecté à la circulation automobile.
2. Pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

STATIONNEMENT DES VELOS : POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX

3. Il est exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

**Article 13 - UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé

**Article 14 - UX - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 - UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

1. Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

**Article 16 - UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

1. Toute construction devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

## **Titre III      DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU**

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.

*Extrait du rapport de présentation*

Le règlement de la zone 1AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, et notamment pour ce qui concerne les **dispositions de l'article 3 relatif aux zones inondables**.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone, en particulier les prescriptions relatives à la protection des captages d'eau potable.

### **Article 1 - 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions à destination agricole ;
2. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
3. Les étangs et les carrières ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Les campings.

### **Article 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. L'extension des constructions à destination d'habitat existant à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 40 % de l'emprise au sol\* existante à cette même date ;
2. L'implantation d'une petite construction\* au plus et d'une piscine au plus, aux conditions cumulatives :
  - d'être liées à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière,
  - d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
3. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - à un stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière ;
  - ou à un chantier ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

### CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

6. L'urbanisation de chaque zone doit s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation et portant au moins sur la moitié de la superficie globale de la zone 1AU.
7. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
8. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
9. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
10. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

### **Article 3 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et 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.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIE

4. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies structurantes identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation auront une largeur minimale d'emprise de 6 m.



## **Article 4 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### ASSAINISSEMENT

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

### Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### Eaux pluviales

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### RESEAUX SECS

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5 - 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **Article 6 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent à l'enveloppe extérieure d'un lotissement et non lot par lot.
3. Toute construction sera implantée en respectant un recul minimal de 2,00 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
- aux carports qui peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.
- aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui respecteront les dispositions de l'article 7-1AU.

**Article 7 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à l'enveloppe extérieure d'un lotissement et non lot par lot.
2. Toute construction devra être implantée :
  - soit sur limite séparative,
  - soit à une distance au moins égale à 1,00 mètre de ladite limite.

**Article 8 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - 1AU - Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 70 % de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur 1AU.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;

**Article 10 - 1AU - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

### CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures, mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel d'implantation de la clôture est limitée à :
  - 1,80 m en bordure de l'espace public,
  - 2,00 m le long des limites séparatives.

### CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

## **Article 11 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne pas 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.

### CLOTURES

- Sur domaine public : les clôtures seront constituées d'un muret bas d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Sur l'espace privé : non réglementé.

## **Article 12 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. 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 affecté à la circulation automobile.

### POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

#### **Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>**

2. Jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
3. Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

**Normes établies selon la taille des logements, pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>**

4. Il devra être prévu 2 places de stationnement par logement, quelle qu'en soit la taille.
5. De plus, dans le cas de construction de logements collectifs, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

**POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE OU A L'ARTISANAT :**

6. Pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

**STATIONNEMENT DES VELOS : POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION OU AUX BUREAUX**

7. Il est exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

**Article 13 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière intégrée à la zone 1AU doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
2. Au plus 50 % des surfaces de toitures végétalisées peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

**CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :**

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Article 14 - 1AU - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

1. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

**Article 16 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

1. Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

## **Titre IV      DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- des secteurs AC destinés à accueillir les installations et constructions agricoles,
- un secteur AP, localisé sur le site de la « Parmentière » à l'ouest du village,
- un secteur AO, divisée en deux sous-secteurs AO1 et AO2, qui correspond au bâti de l'Abbaye de l'Oelenberg et à ses dépendances.

Elle comporte des secteurs **soumis au risque d'inondation**.

*Extrait du rapport de présentation*

Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, et notamment pour ce qui concerne les **dispositions de l'article 3 relatif aux zones inondables**.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone, en particulier les prescriptions relatives à la protection des captages d'eau potable.

### **Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – A sont interdites.

### **Article 2 - A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### DANS TOUTE LA ZONE

1. Toutes les constructions et installations définies aux alinéas suivants, sous réserve du respect des dispositions relatives à la protection des points de prélèvement d'eau ;
2. Les constructions et installations sont admises dans la zone à condition d'être nécessaires
  - soit aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voieset qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
3. L'édification de serres, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole et de ne pas perturber le champ d'épandage des eaux.
4. L'édification d'abris pour animaux, aux conditions cumulatives suivantes :
  - d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
  - sous réserve d'être ouverts sur un côté au-moins,
  - de présenter une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut ;
5. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension ;

6. L'extension des constructions existantes à destination d'habitat non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU, et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ;
7. L'implantation d'une petite construction\* au plus et d'une piscine au plus (dont la superficie du bassin ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>), aux conditions cumulatives :
  - d'être liées à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière,
  - d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante,
8. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
9. Les infrastructures de déplacements doux et leurs aménagements,
10. L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes,
11. Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau,
12. Les dispositifs de prévention de risques,
13. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

#### DANS LE SECTEUR AC SONT ADMIS, EN SUS DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES DANS TOUTE LA ZONE

14. Toutes les constructions et installations définies aux alinéas suivants, sous réserve du respect des dispositions relatives à la protection des périmètres rapprochés de captage d'eau ;
15. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
16. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;
17. Les constructions à destination d'habitation à condition :
  - qu'elles permettent le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
  - que leur emprise au sol\* (annexes comprises) n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ;
  - qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants ou construits simultanément.

#### DANS LE SECTEUR AP SONT ADMIS :

18. L'extension des constructions existantes à condition :
  - qu'elles soient liées et nécessaires à une vocation artisanale ou agricole ;
  - que l'emprise au sol n'excède pas 5 % de celle des constructions existantes ;
19. Les constructions à destination d'habitation à condition :
  - qu'il n'y ait qu'une seule construction ;
  - qu'elle soit destinée au logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le site est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
  - que son emprise au sol\* (annexes comprises) n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.



20. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ;
21. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

DANS LE SECTEUR AO SONT ADMIS

22. Toutes les constructions et installations définies aux alinéas suivants, sous réserve du respect des dispositions relatives à la protection des périmètres rapprochés de captage d'eau ;

23. Dans le sous-secteur AO1 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole,
- Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;
- Les constructions à destination de logement, ainsi que celles à destination de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient liées au fonctionnement du couvent de l'Oelenberg (y compris l'hébergement de résidents occasionnels)
  - et qu'elles soient situées à moins de 20 mètres des constructions existantes dans le sous-secteur ;
- Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ;
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau ;
- Les dispositifs de prévention de risques ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

24. Dans le sous-secteur AO2 :

- Les constructions à destination de logement, ainsi que celles à destination de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient liées au fonctionnement du couvent de l'Oelenberg (y compris l'hébergement de résidents occasionnels)
  - et que leur emprise au sol cumulée soit inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

**Article 3 - A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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

3. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Article 4 - A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

**Eaux usées**

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales**

5. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, soit dans le réseau existant, soit par infiltration ou stockage préalable.

RESEAUX SECS

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**Article 6 - A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade du bâtiment.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de :
  - 50 mètres de l'axe de l'autoroute A36,
  - 25 mètres de l'axe des routes départementales,
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies, y compris chemins ruraux ou chemins d'exploitation.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

**Article 7 - A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
  - soit sur limite séparative ou en léger recul ;
  - soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Dans toute la zone A sauf dans le secteur AO, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront sur limite séparative ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de la limite séparative.

**Article 8 - A -        Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Tout point d'une petite construction (telle qu'autorisée à l'alinéa 7 de l'article 2A est situé à au plus 20 mètres de la construction d'habitation existante.

**Article 9 - A -        Emprise au sol des constructions**

1. L'extension des constructions existantes destinées à l'habitat non liées à une exploitation agricole ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol\* de la construction existant à la date d'approbation du présent PLU.
2. Dans le secteur AP : l'extension des constructions ne peut excéder 5 % de l'emprise au sol\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

**Article 10 - A -       Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

DANS TOUTE LA ZONE, A L'EXCEPTION DU SECTEUR AO

2. La hauteur maximale des extensions des constructions est limitée à la hauteur maximale des constructions déjà existantes sur le site.
3. La hauteur maximale des abris ouverts pour animaux est limitée à 3 mètres au point le plus haut.

EN SECTEUR AC

4. La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

EN SECTEUR AP

5. La hauteur maximale de la construction à destination de logement est limitée à 4 mètres au point le plus haut.

EN SECTEUR AO

6. La hauteur maximale des constructions est fixée :
  - Dans le sous-secteur AO1 : à 15 mètres au point le plus haut ;
  - Dans le sous-secteur AO2 : à 9 mètres au point le plus haut.

CLOTURES, DANS TOUTE LA ZONE A

7. La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

DANS TOUTE LA ZONE A CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

8. aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, silos, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

**Article 11 - A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne pas 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.
2. Sauf dans le secteur AO, la création de talus ou remblais artificiels est interdite.
3. Les matériaux de surfaces extérieures des bâtiments à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant les teintes vives. Ils devront être d'aspect naturel, non réfléchissants et dans des teintes qui s'insèrent dans leur environnement proche.
4. Les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments nécessaires à l'exploitation.

CLOTURES, DANS TOUTE LA ZONE A, A L'EXCEPTION DU SECTEUR AO

5. Les clôtures ne devront pas comporter de murs bahuts ou de murs pleins et se composer soit d'une haie végétale, soit d'un grillage à large maille doublé d'une haie végétale.

**Article 12 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

**Article 13 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

EN SECTEUR AC

1. La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.
2. Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façades la plus longue des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront implantées librement sur l'unité foncière de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des routes départementales et des autres voies de circulations.

**Article 14 - A - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

**Titre V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES OU  
FORESTIERES**

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend :

- des secteurs NJ identifiant des secteurs de jardins
- des secteurs NL qui correspondent à la base de loisirs (sous-secteur NLa), au camping (sous-secteur NLc) et aux étangs de pêche (NLP)
- des secteurs NE à préserver pour leur sensibilité environnementale.

Elle comporte des secteurs **soumis au risque d'inondation**.

*Extrait du rapport de présentation*

Le règlement de la zone N est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, et notamment pour ce qui concerne les **dispositions de l'article 3 relatif aux zones inondables**.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone, en particulier les prescriptions relatives à la protection des captages d'eau potable.

### **Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites.

#### DANS LE SECTEUR NE

2. L'édification de serres ;
3. Les constructions de quelque nature que ce soit ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol.

### **Article 2 - N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### DANS TOUTE LA ZONE, SAUF DANS LE SECTEUR NE, SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE DU RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1N CI-DESSUS

1. Toutes les constructions et installations définies aux alinéas suivants, sous réserve du respect des dispositions relatives à la protection des points de prélèvement d'eau ;
2. Les constructions et installations, sont admises dans la zone à condition d'être nécessaires
  - soit aux services publics ou d'intérêt collectif ;



- soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
  - soit à l'exploitation forestière
- et qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
3. L'édification de serres, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole et de ne pas perturber le champ d'épandage des eaux.
  4. L'édification d'abris pour animaux, aux conditions cumulatives suivantes :
    - d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
    - sous réserve d'être ouverts sur un côté au-moins,
    - que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 (vingt) m<sup>2</sup>,
    - de présenter une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut ;
  5. L'extension des constructions existantes à destination d'habitat non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU, et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ;
  6. L'implantation d'une petite construction\* au plus et d'une piscine au plus (dont la superficie du bassin ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>), aux conditions cumulatives :
    - d'être liées à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière,
    - d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante,
  7. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
  8. Les infrastructures de déplacements doux et leurs aménagements,
  9. L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes,
  10. Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau,
  11. Les dispositifs de prévention de risques,
  12. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

DANS LE SECTEUR NJ, SEULES SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE INONDABLE REPEREE AU PLAN DE ZONAGE ET DECLINEES CI-APRES

13. Les constructions aux conditions cumulatives suivantes :
  - de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m<sup>2</sup>
  - et une hauteur au point le plus haut de moins de 3,50 mètres ;

DANS LE SECTEUR NL, SEULES SONT AUTORISEES

14. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ;
15. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

**Dans le sous-secteur NLa**

16. Les constructions et installations, à conditions qu'elles soient liées au fonctionnement de la base nautique ;
17. Les installations techniques liées à ces équipements.

**Dans le sous-secteur NLc**

18. Les constructions destinées au camping ou au caravanning ;
19. Les installations techniques liées à ces équipements ;

**Dans le sous-secteur NLp**

20. L'extension, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, des constructions existantes.

**Article 3 - N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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

3. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Article 4 - N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

EAUX USEES**Eaux usées**

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales**

5. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, soit dans le réseau existant, soit par infiltration ou stockage préalable.

RESEAUX SECS

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 - N - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article 6 - N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
  - de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies
  - de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

**Article 7 - N -        Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
  - soit sur limite séparative ;
  - soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront sur limite séparative ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de la limite séparative.

**Article 8 - N -        Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Tout point d'une petite construction ((telle qu'autorisée à l'alinéa 6 de l'article 2N) devra être situé à au plus 20 mètres de la construction d'habitation existante.

**Article 9 - N -        Emprise au sol des constructions**

EN SECTEUR NJ

1. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 8 m².

EN SECTEUR NL

2. **Dans le sous-secteur NLa** : l'emprise au sol des constructions, cumulée pour l'ensemble des deux sous-secteurs NLa identifiés au plan de règlement, est limitée à 1 000 m².
3. **Dans le sous-secteur NLc** : l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 400 m².
4. **Dans le sous-secteur NLp** : l'extension des constructions est limitée à 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

## Article 10 - N - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

### EN SECTEUR NJ

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

### EN SECTEUR NL

3. **En sous-secteurs NLa et NLc** : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.
4. **En sous-secteur NLp** : La hauteur maximale des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction d'origine.

### CLOTURES, DANS TOUTE LA ZONE N

5. La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

### DANS TOUTE LA ZONE N CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

6. aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, silos, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;

## Article 11 - N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne pas 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.
2. La création de talus ou remblais artificiels est interdite.
3. Les matériaux de surfaces extérieures des bâtiments à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant les teintes vives. Ils devront être d'aspect naturel, non réfléchissants et dans des teintes qui s'insèrent dans leur environnement proche.
4. Les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments.

### CLOTURES

5. Les clôtures ne devront pas comporter de murs bahuts ou de murs pleins et se composer soit d'une haie végétale, soit d'un grillage à large maille doublé d'une haie végétale.

**Article 12 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

**Article 13 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. A l'exception des accès et espaces de stationnement destinés aux personnes à mobilité réduite, tous les espaces non bâtis devront rester perméables aux eaux pluviales.

**Article 14 - N - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

1. La destruction des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et matérialisé par une trame spécifique au plan de zonage est interdite.

**Article 16 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

---