



Département du Haut-Rhin



## LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRUSSENHEIM



### REGLEMENT

Document approuvé par  
délibération du Conseil  
Municipal le 18 janvier 2008

Le Maire :



Document élaboré par TOPOS atelier d'urbanisme - [mail@toposweb.com](mailto:mail@toposweb.com)

Règlement - Plan Local d'Urbanisme  
Commune de GRUSSENHEIM

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 janvier 2008  
Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 17 novembre 2009 et modification  
approuvée par délibération du Conseil municipal le 14 décembre 2010 (en italique)

## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	6
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U .....	6
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	7
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	13
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux .....	14
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	14
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	15
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	18
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES .....	19
A URBANISER .....	19
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU .....	19
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	19
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	21
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	25
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU.....	26
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	26
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	26
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	28
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	29
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	29
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	29
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	31
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	35
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	36
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	36
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	36
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	37
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	38

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GRUSSENHEIM du Département du Haut-Rhin (INSEE : 68110).

### **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
  - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
  - R. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
  - R. 111-4 : desserte (sécurité des usagers)-accès-stationnement ;
  - R. 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
  - R. 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
  - R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme
3. Les articles L. 111-9, L. 111-10 et L. 123-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. L'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
5. Les servitudes d'utilité publique.

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

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

#### Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont la zone Urbaine U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres 1 et 2 du titre III du présent règlement sont :

La zone IAU avec les secteurs IAUa et IAUb.  
La zone IIAU avec les secteurs IIAU.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV chapitre 1 du présent règlement sont :

La zone A avec deux secteurs Aa et un secteur Ai.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.  
Pour cette zone N s'appliquent les dispositions du Titre V chapitre 1 du présent règlement.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Les secteurs où il existe des risques d'inondation

Ces espaces sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone concernée.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 1310-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

**Article 4 : Adaptations mineures**

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

**Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14 du titre II**

Les articles 1 à 14 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;

- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

**RAPPELS :**

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

#### Caractères de la zone U

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

Ce secteur se caractérise par un caractère central d'habitat, de services et d'activités.

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

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article 1 – U : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction
  - o Les aires de jeux motorisés
  - o Le stationnement de caravanes isolées
  - o Les terrains de camping et caravanage
  - o Les garages collectifs de caravanes
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
  - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée

## **Article 2 – U : Occupations et utilisations du sol autorisées en respect des principes énoncés en section 2 et suivantes :**

- Les constructions et installations liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, au commerce compatibles avec le caractère de la zone urbaine ;
- La reconstruction à l'identique, dans un délai maximum de 3 ans, des bâtiments détruits par sinistre ;
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances des usagers.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

#### Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies doit être au minimum de 5 mètres.

S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les nouvelles voies, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

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

### Eau potable :

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

### Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Le déversement des eaux pluviales sur la voie publique ou dans le réseau d'eaux usées domestiques est interdit lorsqu'un réseau collecteur d'eaux pluviales existe.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

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

Pour toute ligne publique enterrée, les branchements privés doivent l'être également.

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

Non réglementé.



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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise ou des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation située en première ligne doit être située :

- soit sur la limite d'emprise des voies
- soit avec le même alignement que la construction existante située sur le même terrain ou sur celui qui jouxte le terrain à construire et à condition que la construction existante se situe à moins de 4 mètres de la limite d'emprise publique
- soit à une distance comprise entre 0 et 4 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance

Toute construction doit s'implanter selon la règle ci-dessus avec en plus l'obligation de respecter un recul minimal de 4 mètres de l'axe de la voie.

Les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas :

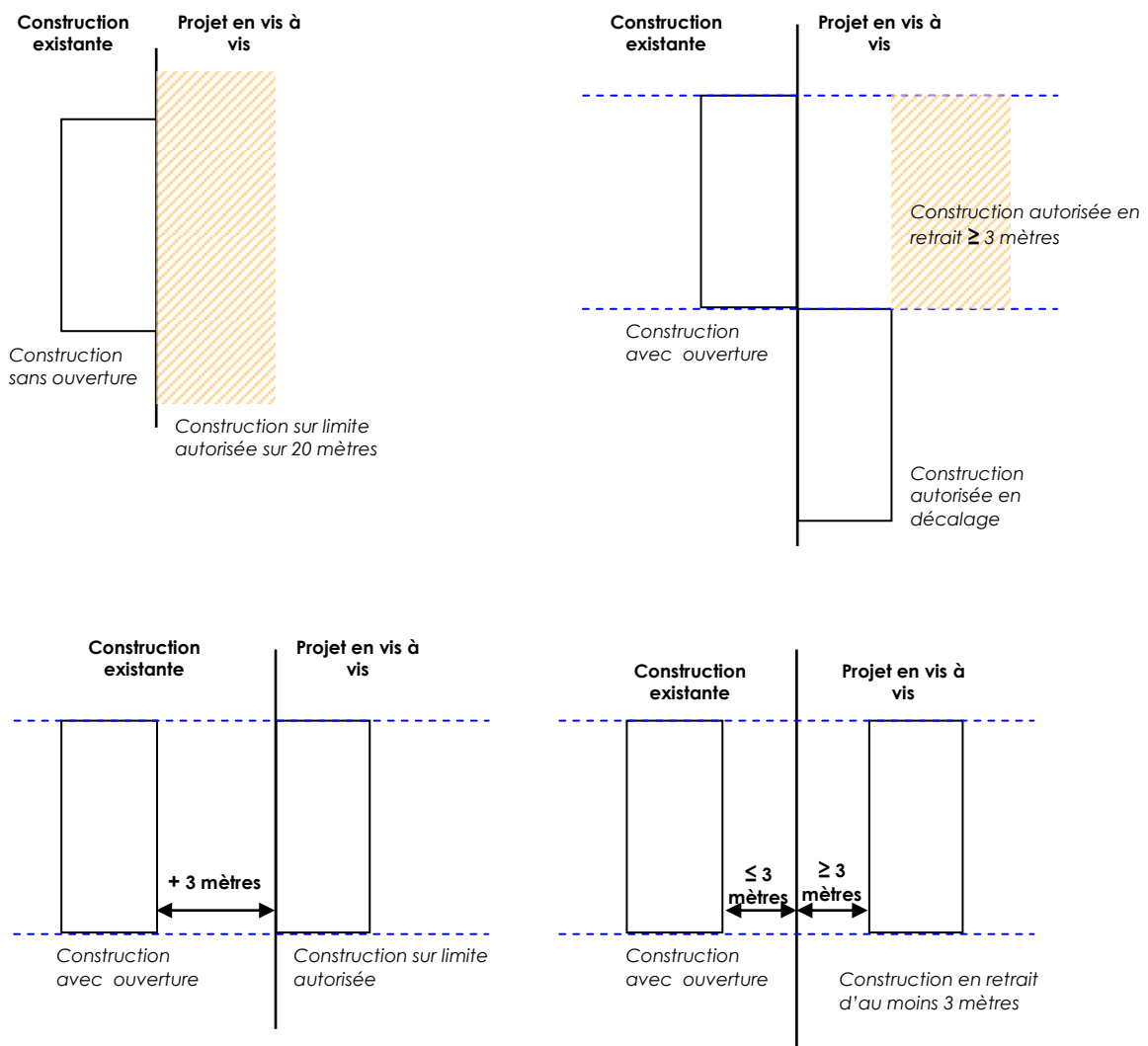
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident, cette reconstruction doit être commencée dans les trois années après le règlement du sinistre,
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres.
- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau existants ou à modifier.

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

Les constructions sur limite sont autorisées sur une longueur maximale de 20 mètres. Les constructions sur limite sont également autorisées dans le cadre d'un projet architectural commun.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction sur limite n'est pas autorisée lorsque les constructions déjà existantes sur le fond voisin et bâties sur limite et jusqu'à trois (3) mètres de la limite sont dotées d'ouvertures. Cette règle est applicable uniquement en vis à vis de la façade existante dotée d'ouvertures.



Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit.

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

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

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

Sans objet.

### **Article 10 – U : Hauteur des constructions**

#### Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée, au droit de la construction projetée, à partir de tous points du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 7 mètres

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

#### Dispositions générales :

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

Les maisons construites sur taupinières sont interdites.  
La création de talus partiel est autorisée.

#### Couleurs de façades :

Les couleurs de façades devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

#### Clôtures :

La hauteur des clôtures en limite d'emprise publique est limitée à 1,50 mètres.

La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 mètres.

#### Toitures :

Les toitures des constructions principales seront de pente comprise entre 45 et 52 °.

Les toitures de pentes différentes sont interdites.

Les toitures pourront comporter des croupes et des demi-croupes.

Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition qu'elles représentent une surface maximale de 30% de la surface totale de la toiture.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles ou en matériaux dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle.

*Ces articles ne s'appliquent pas :*

- aux panneaux solaires, panneaux photovoltaïques et toitures végétalisées ;
- aux constructions annexes (piscine, garage, véranda, abri de jardin et autres annexes à l'habitation) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres hors tout.

### **Article 12 – U : Stationnement :**

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

Pour les constructions nouvelles de maisons individuelles ou jumelées à usage de logements, deux places de stationnement sont imposées par logement dont une pouvant correspondre à un accès privé. Ces places doivent être accessibles de la rue.

Pour les autres types de logements (appartements) y compris les aménagements ou transformations de constructions existantes à des fins d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes :

- Jusqu'à 40 m<sup>2</sup> de SHON : une place,
- Au-delà de 40 m<sup>2</sup> de SHON : deux places,

Ces places doivent être accessibles de la rue.

Dans le cas d'immeuble neuf comportant plus de deux logements, 50% des places à créer doivent être accessibles de la rue et non closes.

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

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues.

Au moins 50% de ces surfaces devront rester perméables aux eaux pluviales.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le COS de la zone U est fixé à 1.

## CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

### Caractères des zones UX

La zone UX est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1 – UX : Occupations et utilisations du sol interdites

- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction
  - o Le stationnement de caravanes isolées
  - o Les terrains de camping et caravanage
  - o Les garages collectifs de caravanes
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée
  - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les constructions à usage d'habitation

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

- Les constructions et les installations à usage industriel, artisanal, commercial, d'équipement collectif, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant
- Un logement de fonction ou de gardiennage de l'activité, à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée et qu'il ne dépasse pas 80m<sup>2</sup>. Celui-ci peut être refusé pour des questions de sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
  - o Les lignes électriques aériennes existantes, à modifier ou à créer nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zone.
  - o Les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
  - o Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,

l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### 3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

#### 3.2 Voirie :

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

L'emprise des voies, publiques ou privées, doit permettre l'accès des véhicules de secours et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

#### 4.1 Eau potable :

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

#### 4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement vers le réseau collectif d'assainissement, selon les prescriptions réglementaires en vigueur, notamment celles établies par la collectivité qui assure la maîtrise d'ouvrage des réseaux.

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

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

#### 4.3 Eaux pluviales :

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

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

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

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également.

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

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise ou des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation située en première ligne doit être située à une distance supérieure à 6 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres.

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètres.

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

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.



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

Non réglementé.

## **Article 10 – UX : Hauteur des constructions**

### 10.1 Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

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

### 10.2 Hauteur des constructions :

Ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs : les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées à l'activité présente ou à créer sur le site, à condition que leur emprise soit limitée à 25% de l'emprise totale des constructions existantes.

La hauteur maximale est fixée à 8 m.

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

### 11.1 Dispositions générales :

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

### 11.2 Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de haies vives, pouvant être doublées d'un grillage sombre.

### 11.3 Toitures :

Les couvertures doivent être réalisées dans des matériaux ou couleurs sombre ou rappelant la couleur des bardages.

*Ces articles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, aux vérandas, panneaux photovoltaïques et toitures végétalisées.*

## **Article 12 – UX : Stationnement :**

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

**Article 13 – UX : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :**

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès ou au stationnement devront être plantées et entretenues. 100% de ces surfaces devront rester perméables aux eaux pluviales.

Les haies mono-spécifiques (une seule essence) et les conifères sont interdits.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

### **A URBANISER**

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

##### **Caractères de la zone IAU**

Les zones IAU sont destinées à une urbanisation à court ou à moyen terme dans le cadre d'opération d'aménagement groupé.

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

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction
  - o Les aires de jeux motorisés
  - o Le stationnement de caravanes isolées
  - o Les terrains de camping et caravanage
  - o Les garages collectifs de caravanes
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
  - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée

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

### Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivantes :

- soit la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) sur tout ou partie de la zone ;
- soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone ;
- soit de la réalisation d'une Association Foncière Urbaine sur tout ou partie de la zone ;

L'urbanisation des secteurs IAUb doit se faire en une seule tranche.

Dans les secteurs IAUa, chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 50 ares. Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

### Conditions particulières par secteurs :

Les orientations d'aménagement devront être respectées en matière de création de voies, bouclages ainsi que les secteurs réservés aux espaces verts.

### Occupation et utilisations du sol admises dans les secteurs :

Sont admis, sous réserve des conditions fixées dans les conditions générales du présent article :

- Les constructions à usage d'habitation et ses annexes, d'artisanat, de commerce, de bureau ou de service à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux (ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements) liés ou non à la desserte de la zone,

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 – IAU : Accès et voiries

#### Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

#### Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies doit être au minimum de 5 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les nouvelles voies, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

### Article 4 – IAU : Desserte par les réseaux

#### Eau potable :

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

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par infiltration dans le sol du terrain considéré.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Pour toute ligne publique enterrée, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 – IAU : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise ou des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction doit être édifiée :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit à une distance maximale de 10 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (hangars, garages, abris de jardin) aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que poste de transformation électrique etc..., qui doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 1,50 mètre ;

Dispositions par rapport aux chemins ruraux, d'exploitation et cours d'eau :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée

- à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation
- à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.
- L'édification des clôtures ne peut se faire à une distance inférieure à 4 mètres de l'axe du chemin rural ou d'exploitation.

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

Toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les bâtiments principaux, la construction sur limite est interdite. En revanche, lorsqu'il existe selon la tradition une construction en léger retrait par rapport à la limite séparative (schlupf), ce même retrait est autorisé sur le terrain adjacent.

La construction sur limite est autorisée pour les bâtiments annexes sur une longueur cumulée maximale de 20 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

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

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

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

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

Sans objet.

### **Article 10 – IAU : Hauteur des constructions**

#### Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée, au droit de la construction projetée, à partir de tous points du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

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

### Dispositions générales :

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

Les maisons construites sur taupinières entourant les constructions sont interdites.  
La création de talus partiel est autorisée.

### Couleurs de façades :

Les couleurs de façades devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

### Clôtures :

La hauteur des clôtures en limite d'emprise publique est limitée à 1,50 mètres.  
La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 mètres.

### Toitures :

Les toitures des constructions principales seront de pente comprise entre 45 et 52 °.  
Les toitures de pentes différentes sont interdites.  
Les toitures pourront comporter des croupes et des demi-croupes.  
Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition qu'elles représentent une surface maximale de 30% de la surface totale de la toiture.  
Les couvertures doivent être réalisées en tuiles ou en matériaux dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle.

### *Ces articles ne s'appliquent pas :*

- aux panneaux solaires, panneaux photovoltaïques et toitures végétalisées ;
- aux constructions annexes (piscine, garage, véranda, abri de jardin et autres annexes à l'habitation) d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres hors tout.

## **Article 12 – IAU : Stationnement :**

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

Pour les constructions nouvelles de maisons individuelles ou jumelées à usage de logements, deux places de stationnement sont imposées par logement dont une pouvant correspondre à un accès privé. Ces places doivent être accessibles de la rue et non closes.

Pour les autres types de logements (appartements) y compris les aménagements ou transformations de constructions existantes à des fins d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes :

- Jusqu'à 40 m<sup>2</sup> de SHON : une place,
- Au-delà de 40 m<sup>2</sup> de SHON : deux places,



Ces places doivent être accessibles de la rue et non closes.

Dans le cas d'immeuble neuf comportant plus de deux logements, 50% des places à créer doivent être accessibles de la rue et non closes.

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

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues.

Au moins 50% de ces surfaces devront rester perméables aux eaux pluviales.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le COS de la zone IAU est fixé à 0,5.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.

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

### **Caractères de la zone IIAU**

La zone IIAU correspond à un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Non réglementé.

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

La zone IIAU est une zone naturelle actuellement non équipée réservée au développement de l'urbanisation à long terme, mais dont la destination précise n'est pas définie. Elle est inconstructible en l'état.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise ou des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction doit être édifée :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit à une distance minimale de 10 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (hangars, garages, abris de jardin) aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que poste de transformation électrique etc..., qui doivent être édifées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 1,50 mètres ;

Dispositions par rapport aux chemins ruraux, d'exploitation et cours d'eau :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifée

- à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation
- à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.

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

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction en limite séparative est admise sous la condition que le total par terrain de longueur de construction sur limite séparative ne dépasse pas 20m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **Article 10 – IIAU : Hauteur des constructions**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**Article 12 – IIAU : Stationnement :**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

#### Caractères de la zone A

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

Cette zone comprend **un secteur Aa** urbanisable pour les besoins de l'activité agricole et un **secteur Ai inondable** où toute construction est interdite.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1 – A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 du présent règlement, et notamment :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction
  - o Le stationnement de caravanes isolées
  - o Les terrains de camping et caravanage
  - o Les garages collectifs de caravanes
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
  - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée

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

### **En secteur Ai :**

Ne sont autorisés que :

- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
  - o les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
  - o la modification, création, des lignes électriques aériennes existantes ou à créer nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zones
  - o les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés,

### **Dans le reste de la zone A :**

Sont autorisés :

- Les bâtiments agricoles non affectés à l'élevage
- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
  - o qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister ;
  - o qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole ;
  - o que le bâtiment d'habitation soit une construction dont la SHON cumulée est limitée à 200m<sup>2</sup>.
- Les abris de pâture pour animaux entièrement ouverts au vent sur un côté, légers, démontables et sans fondations et avec un bardage bois d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
  - o les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
  - o la modification, création, des lignes électriques aériennes existantes ou à créer nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zones
  - o les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés,
- Les ruches mobiles d'une surface au sol inférieure à 2m<sup>2</sup>,

### **En secteur Aa :**

1./Sont admises les occupations et utilisations du sol , sous réserve des conditions fixées au 2/ de l'article 2 - A :

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole y compris les activités d'élevage.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :

- qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister;
- qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole;
- que le bâtiment d'habitation soit une construction dont la SHON cumulée est limitée à 200m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture.
- Les constructions et installations directement nécessaires à la vente de détail des produits de l'exploitation, les fermes auberges à condition que ces locaux soient situés à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à la vente au détail saisonnière des produits de l'exploitation à condition qu'elles soient implantées sur le lieu de production.

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

- Les constructions à usage d'habitations sont autorisées à condition que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale :
  - A une surface minimale d'installation dans le cas de l'implantation de bâtiments d'élevage accompagné d'un bâtiment à usage d'habitation.
  - A une surface minimale d'installation dans le cas de bâtiments agricoles seuls.
  - Au double de la surface minimale d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas d'une construction de bâtiments agricoles non liés à l'élevage accompagnés d'une habitation.
  - Tous les bâtiments principaux de l'exploitation doivent être regroupés sur un même site.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques, dans le cadre d'activité complémentaire de l'activité agricole et ayant pour support l'agriculture, ne pourront être autorisées que si les constructions de l'exploitation agricole et l'habitation de l'exploitant sont préexistantes.
- L'implantation de ruches mobiles doit être conçue et localisée pour assurer la sécurité du voisinage. Notamment, il peut être imposé une distance minimale de ces implantations par rapport aux zones urbanisées ou à urbaniser.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité

doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

#### Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies doit être au minimum de 5 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les chemins ruraux et chemins d'exploitation doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les nouvelles voies, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

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

#### Eau potable :

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

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

Dans tous les cas, la défense incendie doit être assurée.

#### Eaux usées :

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

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

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

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

La création d'un nouveau site d'exploitation doit se faire sur une surface minimale de 40 ares.

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

Par rapport aux voies départementales :



- Les constructions à usage de logement doivent respecter un recul minimum de 35 m de l'axe des routes départementales existantes et à créer ou à modifier.
- Les autres constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 15 m de l'axe des routes départementales existantes, à créer ou à modifier.

Par rapport aux chemins d'exploitation agricoles :

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 m de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'il n'y a pas d'accès direct sur le chemin d'exploitation, le recul sera au minimum de 12m de l'axe du chemin.
- L'édification des clôtures ne peut se faire à une distance inférieure à 4 mètres de l'axe du chemin rural ou d'exploitation. Une déclaration de travaux préalable doit être déposée en mairie.

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale autres qu'agricoles ou départementales :

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 12 m de la bordure d'emprise des voies existantes et à modifier ou à créer. Lorsqu'il n'y a pas d'accès direct sur la voie, le recul sera au minimum de 9m de la bordure de la voie.

Par rapport aux cours d'eau :

- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau existants ou à modifier.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. Cette reconstruction doit être commencée dans les deux années après le règlement du sinistre,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.
- Les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

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

Les constructions à usage agricole peuvent se situer sur une seule limite séparative.

Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

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

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

Une distance de 6 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.

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

Non réglementée

Pour les abris de pâture autorisés, l'emprise au sol est limitée à 20 m².

### **Article 10 – A : Hauteur des constructions**

Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée, au droit de la construction projetée, à partir de tous points du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.  
La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 10 mètres au faitage.  
La hauteur maximale des abris de pâture est fixée à 4 mètres.

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

Dispositions générales :

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

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions et privilégier l'organisation des bâtiments autour d'une cour intérieure.

La création de talus artificiels (remblais taupinières) entourant les constructions est interdite.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel : tous les bâtiments devront présenter une toiture à deux pans au moins et de pente égale, de couleur sombre. La pente minimale des toitures sera de 20°. Les couvertures devront être réalisées en tuiles ou en matériaux rappelant la coloration de la terre cuite naturelle.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas :*

- *aux panneaux solaires, panneaux photovoltaïques et toitures végétalisées ;*

- aux constructions annexes (piscine, garage, véranda, abri de jardin et autres annexes de l'habitation) d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres hors tout.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

#### Bâtiments d'habitation :

La toiture devra présenter une pente minimale de 45°. Les toitures à pentes différentes sont interdites.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles rappelant la coloration de la terre cuite naturelle.

*Ces articles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, panneaux photovoltaïques et toitures végétalisées.*

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs devront être harmonisés avec le paysage naturel environnant.

Les extensions de bâtiments existants en dehors du secteur Aa devront, par leur traitement architectural, s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage et contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale.

#### **Article 12 – A : Stationnement :**

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

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

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

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

20% de la surface faisant l'objet d'une construction doivent être plantés et rester perméable.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de COS.

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

#### Caractères de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article 1 – N : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 – N ci-dessous, ou de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

- La création d'étangs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de déchets, ferrailles et véhicules hors d'usage
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, la création de terrains de camping et de caravanage
- Les parcs d'attraction
- Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de quatre mètres du haut de la berge des cours d'eau
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que destinés au maintien des sols ou à l'entretien du site
- Le défrichement total des forêts

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

- L'édification et la transformation de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les abris de pâture pour animaux entièrement ouverts au vent sur un côté, légers, démontables et sans fondations et avec un bardage bois d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- La modification des lignes électriques aériennes existantes y compris les modifications de leur tracé.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
  - o les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
  - o les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
  - o l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés,

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables, en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie et de 6 des berges des cours d'eau.

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

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

Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

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

L'emprise au sol des abris et refuges pour animaux est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

#### **Article 10 – N : Hauteur des constructions**

Mode de calcul :

Les ouvrages de faibles emprises ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 4mètres.

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

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront être réalisées en bois ou bardage bois et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier constituées de grilles à larges mailles.

#### **Article 12 – N : Stationnement :**

Néant.

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

Non réglementé

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé