

COMMUNE DE

## DONNENHEIM

■ Règlement

### REVISION N°1 APPROBATION

VU POUR ÊTRE ANNEXE A  
LA DÉLIBÉRATION DU  
16 mai 2011

A DONNENHEIM  
Le 17 mai 2011



Le Maire

Guy REPP

## SOMMAIRE

<b>TITRE I</b> .....	4
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	4
Article 1 : Champ d' application territorial du règlement.....	4
Article 2 : Division du territoire en zones .....	4
Article 3 : Principe de rédaction des articles 1 et 2.....	4
<b>TITRE II</b> .....	5
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	5
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	6
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	15
<b>TITRE III</b> .....	23
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	23
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU .....	24
<b>TITRE IV</b> .....	31
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	31
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	32
<b>TITRE V</b> .....	38
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b> .....	38
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	39

## **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 DONNENHEIM du Département du Bas-Rhin.

### **Article 2 : Division du territoire en zones**

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

#### **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 des différents chapitres du titre II du présent règlement sont : UA, UB.

#### **Les zones à urbaniser**

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

#### **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 des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont : la zone A et les secteurs Ac1, Ac2, Ac3 et Ac4.

#### **Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont : la zone N et les secteurs Na, Ne et Nf.

### **Article 3 : Principe de rédaction des articles 1 et 2**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **SONT INTERDITS**

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

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
  - industriel,
  - agricole à vocation d'élevage,
  - de commerce, de bureaux et services, d'artisanat,
  - d'entrepôts commerciaux.
3. Les carrières.
4. Les caravanes isolées
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs.
7. Les parcs d'attraction,
8. Les garages collectifs de caravanes,
9. Les aires de jeu et de sport,
10. Les aires de stationnement,
11. Les affouillements et exhaussements de sol,
12. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés).
13. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...

#### **ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service, d'artisanat, industriel, agricole (sauf élevage), agricoles de type familial<sup>1</sup>, à condition

---

<sup>1</sup> Cf définition en Annexe du présent document

qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.

3. Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU.

4. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés.

5. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :

- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié sur les documents graphiques du présent PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 UA- ACCES ET VOIRIE

#### I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

#### II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Leur longueur est limitée à 60 mètres, y compris la place de retournement. Toutefois, cette longueur pourra être supérieure si cette dernière permet à terme, un bouclage avec une voie existante ou nouvelle.

## **ARTICLE 4 UA- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - EAU POTABLE**

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

### **II - ASSAINISSEMENT**

#### **Assainissement**

Les raccordements aux réseaux publics doivent être conforme au règlement d'assainissement en vigueur du gestionnaire du réseau public.

#### **Eaux usées à usage domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer par branchement au réseau d'assainissement collectif.

( zone A) En cas d'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Elle concerne aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs ( voirie, place, parking, espaces verts,...) que celles des eaux des lots , parcelles, terrains privés....

Les aménagements sur le terrain doivent empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la voie publique.

Les dispositifs de gestions des eaux pluviales seront gérées séparément et prioritairement à la parcelle soit en :

- infiltration dans le sous sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées
- rejet vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé,...celui ci peut -être soumis le cas échéant à une autorisation préalable au titre de réglementations spécifiques externes au PLU.
- par stockage et réutilisation, stockage et tamponnage dans des ouvrages de rétention (l'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituées dans les égouts avec un débit limité).

### **III - AUTRES RESEAUX**

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

#### **ARTICLE 5 UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dispositions générales**

##### **I - Cas des emprises publiques et des voies routières**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques, toute construction ou installation doit être édifiée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.
2. Toutefois, un recul plus important est autorisé à condition qu'il soit justifié par le maintien d'un jardin existant.
3. Par ailleurs, si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, les nouvelles constructions devront s'implanter en étant compatible avec les prescriptions édictées dans les Orientations d'Aménagement.
4. En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures et des auvents traditionnels sur pignons.
5. Les constructions annexes ainsi que les constructions à usage d'activités (activité agricole y compris) peuvent s'implanter sans condition particulière à l'arrière de la construction principale.

##### **II - Cas des chemins , cours d'eau et fossés**

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des chemins et de 4 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau.

##### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

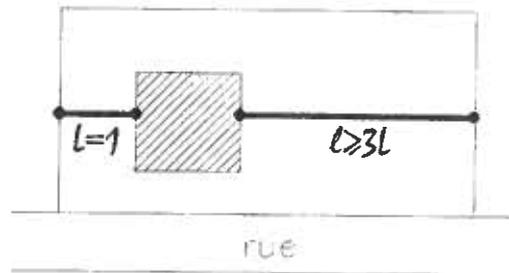
2. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

## ARTICLE 7 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Dispositions générales

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

En cas d'implantation en recul par rapport aux deux limites séparatives latérales, la somme des distances de recul devra être répartie selon un rapport de 1 à au moins 3 :



Si ce rapport ne peut être respecté, la construction devra s'implanter sur au moins une limite séparative.

2. Toutefois, le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (Schlupfs).

Cette disposition n'est applicable que dans le cas d'un Schlupf préexistant. Dans le cas d'un bâtiment sur parcelle voisine implanté en léger recul ou en cas de constructions simultanées de volume à peu près identique de part et d'autre de la limite, le Schlupf devra présenter une largeur n'excédant pas 1 mètre.

Des reculs plus importants pourront être admis s'ils sont justifiés par le respect des droits de vues des constructions existantes sur les fonds voisins.

### Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **ARTICLE 8 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

1. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement.
2. Toutefois, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

#### **ARTICLE 9 UA- EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 10 UA- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

##### **Dispositions générales**

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

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

##### **Dispositions particulières**

1. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours, séchoirs à tabac, etc... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - 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.

2. Pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU et qui feraient l'objet d'un changement de destination, la nouvelle affectation de la construction devra être conforme aux règles applicables à cette nouvelle vocation.

## **ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **Dispositions particulières**

#### **Architecture**

1. Les huisseries quelques soient leurs modèles ainsi que les éventuels volets roulants seront posés en ménageant un tableau.
2. Les paraboles visibles depuis l'espace public devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).
3. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel. Seules des transformations minimales du terrain naturel sont admises.
4. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites. En revanche, les éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades ne pourront être enduits ou devront garder leur couleur naturelle.
5. Les façades des maisons présentant un colombage en bois devront obligatoirement comporter des ouvertures (fenêtres et portes) en bois.
6. L'utilisation pour les façades des constructions principales de la couleur blanche ainsi que des couleurs vives et agressives est interdite.
7. L'aspect des matériaux utilisés pour les constructions annexes doit être homogène avec celui des constructions principales; toutefois, le bois est autorisé.

#### **Bâtiments d'activités**

1. Tout nouveau bâtiment construit ou reconstruit devra présenter un bardage rappelant l'aspect et la couleur du bois (variations de brun).
2. En cas d'extension de bâtiment en tôle existant, l'utilisation de la tôle est autorisée à condition qu'elle soit de couleur rappelant celle du bois (variations de brun).

## Toitures

1. Les volumes principaux des toitures comporteront deux pans dont la pente sera comprise entre 40 et 52°.
2. Les parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que garage, loggia, véranda, extension,... ne sont pas réglementées.
3. La pente de toitures des constructions à usage agricoles ou d'activités ne pourra être inférieure à 20°.
3. La pente des toitures des constructions annexes n'est pas réglementée.
4. A l'exception des volumes secondaires et des dispositifs liés aux énergies renouvelables, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun ou brun-flammé.
6. En cas de réhabilitation, réaménagement ou extension mesurée et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.
7. Pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique, il peut être dérogé aux dispositions particulières relatives aux toitures pour des motifs liés à une réduction de la consommation énergétique.

## Clôtures

1. La limite entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée soit par une clôture, soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une dalette en béton, soit par une bordurette.
3. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.  
En cas de mur bahut (mur surmonté d'un dispositif) , le mur ne pourra excéder une hauteur de 1 mètres.
4. Les matériaux pouvant être utilisé pour les clôtures (à l'exclusion des clôtures agricoles) sont les suivants :
  - maçonnerie de pierre (grès ou granit) ou de brique pleine,
  - maçonnerie de briques creuses ou de parpaings recouverts d'un enduit de finition,
  - grillages,
  - fer forgé,
  - bois,
  - clôtures végétales à l'exception des sapins et thuyas.
5. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
6. Les murs en agglomérés devront être enduits.
7. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

## **ARTICLE 12 UA- STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE 13 UA- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les jardins d'agrément ou potagers existants et implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques devront maintenir, côté rue, une superficie minimale de 100 m<sup>2</sup> au sol. Pour les jardins d'agrément ou potagers existants mais présentant une superficie inférieure à 100m<sup>2</sup>, l'ensemble de la superficie devra être maintenu.
3. En cas de construction neuve à usage d'habitation, 20% minimum de l'unité foncière devra être maintenu ou créé en espace vert en pleine terre (hors accès et stationnement). Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are.
4. En cas de création de logement dans des bâtiments existants, 20% minimum de la superficie de l'unité foncière devra être maintenu ou créé en espace libre pouvant être confondu avec les aires de stationnement. Dans ce cas de figure, des extensions limitées n'excédant pas une emprise au sol de 20% par rapport aux bâtiments réhabilités sont admises.
5. Les éléments paysagers à préserver repérés sur le plan du règlement doivent conserver leur aspect existant.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 UA- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### SONT INTERDITS

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

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
  - industriel,
  - agricole à vocation d'élevage,
  - de commerce, de bureaux et services, d'artisanat,
  - d'entrepôts commerciaux.
3. Les carrières.
4. Les caravanes isolées
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs.
7. Les parcs d'attraction,
8. Les garages collectifs de caravanes,
9. Les aires de jeu et de sport,
10. Les aires de stationnement,
11. Les affouillements et exhaussements de sol,
12. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés),
13. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...

#### ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions à usage de commerce, de bureau et services, d'artisanat, industriel, agricole (sauf élevage), agricole de type familial<sup>2</sup>, à condition

---

<sup>2</sup> Cf définition en Annexe du présent document

qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.

3. Les caravanes isolées à condition qu'elles soient limitées à une seule par terrain et qu'elles soient situées sur une parcelle où est déjà implantée une habitation.

4. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés

5. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :

- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 UB - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

#### **II - VOIRIE**

1. Les voiries publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Leur longueur est limitée à 60 mètres, y compris la place de retournement. Toutefois, cette longueur pourra être supérieure si cette dernière permet à terme, un bouclage avec une voie existante ou nouvelle.

### **ARTICLE 4 UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - EAU POTABLE**

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

## **II - ASSAINISSEMENT**

### **Assainissement**

Les raccordements aux réseaux publics doivent être conforme au règlement d'assainissement en vigueur du gestionnaire du réseau public.

#### **Eaux usées à usage domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer par branchement au réseau d'assainissement collectif.

( zone A) En cas d'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Elle concerne aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs ( voirie, place, parking, espaces verts,...) que celles des eaux des lots , parcelles, terrains privés....

Les aménagements sur le terrain doivent empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la voie publique.

Les dispositifs de gestions des eaux pluviales seront gérées séparément et prioritairement à la parcelle soit en :

- infiltration dans le sous sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées
- rejet vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé,...celui ci peut -être soumis le cas échéant à une autorisation préalable au titre de réglementations spécifiques externes au PLU.
- par stockage et réutilisation, stockage et tamponnage dans des ouvrages de rétention (l'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituées dans les égouts avec un débit limité).

## **III - AUTRES RESEAUX**

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

## ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE 6 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Dispositions générales

#### I - Cas des emprises publiques et des voies routières

*Sur une profondeur de 28 mètres comptée à partir du domaine public :*

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée en totalité dans une bande comprise entre 3 et 28 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

*Au-delà de la profondeur de 28 mètres comptée à partir du domaine public :*

Seules les constructions annexes et les bâtiments d'activités sont autorisés.<sup>1</sup>

#### II - Cas des chemins ruraux et d'exploitation, cours d'eau et fossés

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des chemins et de 4 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau.

### Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Les dispositions générales ne s'appliquent pas au terrain situé au Sud de la rue des faisans ne présentant qu'un accès sur cette voie.
3. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

## **ARTICLE 7 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales**

Toute construction ou installation peut s'implanter selon les cas suivants :

1. En recul des limites séparatives à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.  
En cas d'orientation du pignon sur limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 2 mètres.
2. Sur une limite séparative à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 3 m sur cette limite, et qu'elle s'inscrive dans une volumétrie de 45° à partir de cette hauteur.

### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.
2. Dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, la construction en limite séparative est admise sans les restrictions visées à l'alinéa 2 des dispositions générales.
3. Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **ARTICLE 8 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

1. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.
2. Une distance d'au moins 6 mètres devra être respectée entre deux constructions à usage d'habitation.

## **ARTICLE 9 UB - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 UB - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

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

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres hors tout et 6 mètres à l'égout principal de la toiture ou 6,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

3. La hauteur maximale des constructions annexes construites au-delà d'une profondeur de 28 mètres par rapport aux voies publiques est limitée à 3 mètres à la gouttière ou au sommet de l'acrotère et 5 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
2. 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.

## **ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

## Dispositions particulières

### Architecture

#### Volumes des combles

1. Le volume des combles est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée à la gouttière (soit 6,00 mètres) et inclinée à 52° au maximum au dessus du plan horizontal pour les toitures.
2. Un dépassement n'est autorisé que sur un tiers de la longueur de la façade concernée pour la création de lucarnes ou autres éléments architecturaux de toiture.

#### Divers

1. Les huisseries quelques soient leurs modèles ainsi que les éventuels volets roulants seront posés en ménageant un tableau.
3. Les paraboles visibles depuis l'espace public devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).
4. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel. Seuls des transformations minimales du terrain naturel sont admises.
5. Les éventuels panneaux solaires placés sur la toiture devront être intégrés à cette dernière
6. L'aspect des matériaux utilisés pour les constructions annexes doit être homogène avec celui des constructions principales, toutefois le bois est autorisé.

#### Bâtiments d'activités

1. Tout nouveau bâtiment construit ou reconstruit devra présenter un bardage rappelant l'aspect et la couleur du bois (variations de brun).
2. En cas d'extension de bâtiment en tôle existant, l'utilisation de la tôle est autorisée à condition qu'elle soit de couleur rappelant celle du bois (variations de brun).

### Clôtures

1. La limite entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée soit par une clôture, soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une dalette en béton, soit par une bordurette.
2. La hauteur maximale de la clôture sur rue est fixée à 1.2 mètres.
3. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
4. Les murs en agglomérés devront être enduits.
5. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

## **ARTICLE 12 UB - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 20% minimum de la superficie de l'unité foncière devra être maintenu ou créé en espace vert en pleine terre (hors accès et stationnement). Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non règlementé

### **TITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU**

### **SECTION I - 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 :

1. Toute construction et installation qui ne respectent pas les conditions d'urbanisation fixées à l'article 2, paragraphe II.
2. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
3. Les constructions à usage :
  - industriel et artisanal,
  - de commerce, bureau et services,
  - agricole, et familial à usage agricole,
  - hôtelier,
  - d'entrepôts commerciaux.
4. Les caravanes isolées
5. Les carrières
6. Les terrains aménagés de camping et caravanage
7. Les parcs d'attraction,
8. Les aires de jeu et de sport.
9. Les aires de stationnement,
10. Les affouillements et exhaussements de sol,
11. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés).
12. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures....

#### **ARTICLE 2 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

1. Toute construction et installation non citée à l'article 1.
2. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau, de service, industriel, agricole de type familial à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
3. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans la zone :
  - les affouillements et exhaussements de sol,
  - les aires de jeu et de sports non motorisés,
  - les aires de stationnement,

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

## **II - CONDITIONS DE L'URBANISATION**

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone,
- chaque opération à vocation d'habitat devra présenter une superficie minimale de 20 ares et faire l'objet d'une opération d'aménagement.
- Si un reliquat présente 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.
- en cas de reliquats multiples, chacun pourra être traité de manière indépendante.
- l'opération devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement.

2. Toutefois, ces conditions d'urbanisation ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux voies publiques et réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions et installations liées à ces réseaux lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 IAU - ACCES ET VOIRIE**

#### **I. ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **II VOIRIE**

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

## **ARTICLE 4 IAU - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

### **I EAU POTABLE**

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

### **II - ASSAINISSEMENT**

#### **Assainissement**

Les raccordements aux réseaux publics doivent être conformes au règlement d'assainissement en vigueur du gestionnaire du réseau public.

#### **Eaux usées à usage domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer par branchement au réseau d'assainissement collectif.

( zone A) En cas d'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Elle concerne aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs ( voirie, place, parking, espaces verts,...) que celles des eaux des lots , parcelles, terrains privés....

Les aménagements sur le terrain doivent empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la voie publique.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront gérés séparément et prioritairement à la parcelle soit en :

- infiltration dans le sous sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées
- rejet vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé,...celui ci peut -être soumis le cas échéant à une autorisation préalable au titre de réglementations spécifiques externes au PLU.
- par stockage et réutilisation, stockage et tamponnage dans des ouvrages de rétention (l'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité).

### **III AUTRES RESEAUX**

Les nouvelles lignes et branchements privés devront être enterrés.

#### **ARTICLE 5 IAU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE 6 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dispositions générales**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un des cas suivant :
  - à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation ;
  - en recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
2. Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul minimum de 3.5 mètres par rapport à l'axe des chemins.
3. Toute construction ou installation doit être édifiée selon la réglementation en vigueur par rapport à la conduite de gaz.

##### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### **ARTICLE 7 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Dispositions générales**

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
2. En cas d'orientation du pignon sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de

la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

#### **ARTICLE 8 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

#### **ARTICLE 9 IAU - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 10 IAU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

##### **Dispositions générales**

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

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à la gouttière principale et 12 mètres au faitage.

3. En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 7 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve que ce dernier comporte au moins 30% de terrasse accessible ou non.

##### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée

## ARTICLE 11 IAU - ASPECT EXTERIEUR

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions particulières suivantes ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

### **Architecture**

#### Volumes des combles à pans traditionnels

Le volume des combles est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et inclinée à 52° au maximum au dessus du plan horizontal pour les toitures.

Un dépassement n'est autorisé que sur un tiers de la longueur de la façade concernée pour la création de lucarnes ou autres éléments architecturaux de toiture.

#### Divers

1. Les huisseries quelques soient leurs modèles ainsi que les éventuels volets roulants seront posés en ménageant un tableau.
2. L'aspect des matériaux utilisés pour les constructions annexes doit être homogène avec celui des constructions principales; toutefois, le bois est autorisé.
3. Les paraboles visibles depuis l'espace public devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).
4. Les buttes artificielles en remblais destinées à rejoindre la dalle du rez-de-chaussée sont interdites.

### **Clôtures**

1. La limite entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée soit par une clôture, soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une dalette en béton, soit par une bordurette.
2. La hauteur maximale de la clôture sur rue est fixée à 1.2 mètres.
3. Les murs en agglomérés devront être enduits.
4. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

## **ARTICLE 12 IAU - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées.

## **ARTICLE 13 IAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 40% minimum de la superficie du terrain doit être planté et aménagé en espace vert en pleine terre (hors accès et stationnement, toitures végétalisées incluses). En cas de terrains supportant des équipements, activités ou services, ce pourcentage minimum d'espace vert est réduit à 20%.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 IAU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non règlementé.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.
2. Sont de plus interdits les occupations et utilisation du sol suivantes à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous :
  - Les nouvelles lignes de transport d'énergie électrique,
  - aux antennes relais de téléphonie mobile
  - Les affouillements et exhaussements du sol,
  - Les dépôts et stockages de toutes natures non nécessaires et liés aux occupations et utilisations du sol admises.

#### ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**Dans toute la zone et tous les secteurs à l'exception de la zone inondable :**

1. les constructions, installations, ouvrages nécessaires à la création, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages d'infrastructure et des réseaux d'intérêt public à l'exception de ceux expressément interdits à l'article 1.
2. Les poteaux, pylônes et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux solaires,...).
3. Les affouillements et exhaussement de sol (à l'exception des étangs) à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, y compris les ouvrages liés à la rétention des eaux pluviales.
4. Les abris de pâture à condition qu'ils soient en bois, ouvert au moins d'un côté, ne dépassent pas une superficie au sol de 40m<sup>2</sup> et une hauteur de 3.5 mètres.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié sur les documents graphique du présent PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable

**En outre et uniquement dans les secteurs Ac<sub>1</sub>, Ac<sub>2</sub>, Ac<sub>3</sub> et Ac<sub>4b</sub>**

6. Toute construction, installation, ouvrage nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole.
7. Toute construction, installation, ouvrage nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
8. Dans le secteur Ac<sub>1</sub>, l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes.

**En outre et uniquement dans les secteurs Ac<sub>2</sub>, Ac<sub>3</sub>, Ac<sub>4a</sub> et Ac<sub>4b</sub>**

9. Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes à raison d'une seule habitation par secteur et à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole,
- que l'activité nécessite une présence sur place,
- qu'elles se situent à proximité immédiate des bâtiments d'activités
- qu'elles soient réalisées après le bâtiment d'activités.

**Uniquement dans la zone inondable**

1. Les réseaux de toute nature et voies de communication ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien de ces réseaux et voies à condition qu'elles n'entravent pas le libre écoulement de l'eau.
2. les clôtures non nécessaires à l'activité agricoles à condition d'avoir été autorisées par une déclaration préalable et de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès, de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de la sécurité des usagers (visibilité au débouché notamment).

#### **II - VOIRIE**

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

### **ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I. EAU POTABLE**

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

En cas d'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.

## **II. ASSAINISSEMENT**

### **Eaux usées à usage domestique**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

En l'absence de réseau ou 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.

## **III. AUTRES RESEAUX**

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

## **ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul d'au moins :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD758, hors agglomération,
- 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés,
- 30 mètres par rapport aux forêts,
- 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques,
- selon la réglementation en vigueur par rapport à la canalisation de gaz.

### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

## **ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales**

Toute construction ou installation doit être édifée sur limites séparatives ou suivant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.
2. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

## **ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

## **ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des abris de pâture ne pourra excéder 40m<sup>2</sup> au sol.

## **ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

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

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des abris de pâture ne pourra dépasser 3.5 mètres.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours, séchoirs à tabac, etc... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

2. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée

## **ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **Dispositions particulières**

#### **Architecture**

##### **Volumes principaux habitables**

1. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites. En revanche, les éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades ne pourront être enduits ou devront garder leur couleur naturelle.
2. L'utilisation pour les façades de la couleur blanche ainsi que des couleurs vives et agressives est interdite.
3. Les buttes artificielles en remblais destinées à rejoindre la dalle du rez-de-chaussée sont interdites.
4. Les éventuels panneaux solaires placés sur la toiture devront être intégrés à cette dernière.

##### **Bâtiments agricoles**

1. Tout nouveau bâtiment construit ou reconstruit devra présenter des couleurs s'intégrant à l'environnement.

#### **Toitures**

##### **Bâtiments agricoles**

En cas d'extension de bâtiments existants ou d'implantation de nouveaux bâtiments dans un site où une exploitation est déjà établie, une harmonie entre les différents bâtiments devra être respectée.

## **ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE 13 A- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les éléments paysagers à préserver repérés sur le plan doivent conserver leur aspect existant.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 A- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.
2. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous :
  - Les nouvelles lignes de transport d'énergie électrique,
  - aux antennes relais de téléphonie mobile
  - Les affouillements et exhaussements du sol,
  - Les dépôts et stockages de toutes natures non nécessaires et liés aux occupations et utilisations du sol admises.

#### **ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **Dans la zone N et les secteurs Na, Ne et Nf à l'exception de la zone inondable**

1. Les constructions, installations, ouvrages nécessaires à la création, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages d'infrastructure et des réseaux d'intérêt public à l'exception de ceux expressément visés à l'article 1.
2. Les poteaux, pylônes et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux solaires, ...).
3. Les affouillements et exhaussement de sol (à l'exception des étangs) à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

##### **En outre et uniquement dans le secteur Nf à l'exception de la zone inondable**

1. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation de la forêt.
2. Les abris pour randonneurs à condition qu'ils rappellent l'aspect du bois et que leur hauteur maximale ne dépassent pas 4 mètres.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public d'initiative publique.

##### **En outre et uniquement dans le secteur Na**

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes (dans la limite de 40% de l'emprise au sol au moment de l'approbation du présent PLU).
2. Les annexes liées aux constructions existantes.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public d'initiative publique.

#### **En outre et uniquement dans le secteur Ne**

1. Les installations à vocation d'équipement collectif,
2. Les constructions nécessaires au fonctionnement de la commune (bâtiments de stockages, ...) sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des habitations et qu'elles ne reçoivent pas de public,
3. Les aires de stationnement ouvertes au public d'initiative publique,
4. les aires de jeux et de sport.

#### **Uniquement dans la zone inondable**

1. Les réseaux d'intérêt public et voies de communication ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien de ces réseaux et voies à condition qu'elles n'entravent pas le libre écoulement de l'eau.
2. Les travaux, ouvrages, affouillements et exhaussements du sol, d'initiative publique, nécessaire à protection contre les crues.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de la sécurité des usagers (visibilité au débouché notamment).

#### **II - VOIRIE**

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

### **ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I. EAU POTABLE**

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

En cas d'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.

## **II. ASSAINISSEMENT**

### **Eaux usées à usage domestique**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements sur le terrain doivent empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou 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.

## **III. AUTRES RESEAUX**

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

## **ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul d'au moins :

- 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
- 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés,
- 30 mètres par rapport aux forêts (à l'exclusion du secteur Nf).
- selon la réglementation en vigueur par rapport à la conduite de gaz.

### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

## **ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales**

Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

## **ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut peut être exigée entre deux constructions non contiguës.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

#### **Dans le secteur Na**

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

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. En cas d'extension et reconstruction, la hauteur de ces dernières ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

3. La hauteur maximale des autres constructions ne pourra dépasser 4 mètres.

#### **Dans le restant de la zone N**

La hauteur totale des abris pour randonneurs ne pourra dépasser 4 mètres.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

**En outre et uniquement dans le secteur Na**

### **Architecture**

En cas d'extension une harmonie avec les constructions existantes devra être respectée.

### **Clôtures**

1. La limite entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée soit par une clôture, soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une dalette en béton, soit par une bordurette.
2. La hauteur maximale de la clôture sur rue est fixée à 1.2 mètres.
3. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
4. Les murs en agglomérés devront être enduits.
5. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# ANNEXE

## DEFINITIONS UTILES

---

### **Elevage de type familial**

Il s'agit d'élevages dont la production est destinée à la consommation familiale dans le cas des lapins, volailles, porcs,... ou à l'agrément de la famille (chiens, oiseaux...).