



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**DIEBOLSHEIM**

## REGLEMENT ECRIT

Révision du POS en PLU le : 24/06/2008  
Modification n°1 du PLU le : 09/10/2012

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du 13  
septembre 2021.

A Diebolsheim,  
le 13 septembre 2021

Le Maire,  
Brigitte NEITER



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

67210 OBERNAI





## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....</b>	<b>2</b>
CHAPITRE 1 - RECLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	2
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	3
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	4
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	9
CHAPITRE 2 - RECLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	10
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	10
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	11
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	16
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	17
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	17
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	18
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	21
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UV.....	22
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	22
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	23
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	27
CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	28
SECTION 1 : NATURE DE: L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	28
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	29
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	31
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>32</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUE.....	32
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	32
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	32
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	34
CHAPITRE 2- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU.....	35
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	35
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	35
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	37
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>38</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	38
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	38
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	39
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	44
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>45</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	45
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	45
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	46
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	50
<b>TITRE V : ANNEXE5.....</b>	<b>51</b>

### ***TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE***

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

## **Caractères de la zone UA**

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.

L'affectation dominante de cette zone 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.

UA : Il s'agit du centre ancien de DIEBOLSHEIM, caractérisé par un bâti relativement dense, souvent édifié sur limite séparative. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

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

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

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation 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 sa 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
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'élevage.
- 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 - UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

- Les constructions et utilisations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, au commerce compatibles avec le caractère de la zone urbaine ;
- 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 et les nuisances des usagers ;
- L'implantation de constructions ou installations existantes ou nouvelles liées à l'exploitation agricole (sauf élevage) à condition que ces dernières n'occasionnent

pas de nuisances supplémentaires visuelles, sonores, olfactives, ou encore un impact sur la circulation ;

- 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 ou la création des lignes électriques aériennes y compris les modifications de leur tracé.
  - 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 - UA : 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, avec un minimum de 3 mètres.

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, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Article 4 - UA : Desserte par les réseaux**

#### 4.1 Eau potable :

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

#### 4.2 Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant ou bien conformément au dispositif prévu par le zonage d'assainissement de la commune. 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'assiette de l'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

#### **Article 5 - UA : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article 6 - UA : 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, la façade avant de la construction principale située en première ligne doit être située à une distance comprise entre 0 et 10 mètres à l'exception des constructions implantées le long de la RD468 (rue Principale et route de Bindernheim) où les constructions peuvent s'implanter jusqu'à une distance de 50 mètres de la limite d'emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux rénovations, reconstructions après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante, dans ce cas ces constructions devront se situer à plus de 5 mètres de l'emprise de la voie.
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres. Dans ce cas les constructions devront se situer à plus de 5 mètres de l'emprise de la voie.
- aux ouvrages à caractère technique qui devront être implantés sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

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

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

A moins que la construction à construire ne soit implantée sur 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 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2$ , minimum 3 mètres).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur hors tout ainsi qu'aux extensions de moins 20% de la surface de plancher existante. Ces

constructions devront être implantées soit sur limite soit à une distance supérieure à 0,80 mètres,

- Aux piscines, qui devront être implantées à une distance supérieure à 0,50 mètres,
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,
- aux ouvrages à caractère technique qui devront être implantés au-delà de 0,80 mètre.

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 6m depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

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

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

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

### **Article 9 - UA : Emprise au sol**

Non réglementé

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

#### 10.1 Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

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

#### 10.2 Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) 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 7 mètres.

Toutefois, dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur qu'avant le sinistre.

En cas de construction sur limite d'emprise publique, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder 9m à partir du niveau de la voie.

### **Article 11 - UA : 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.

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

### 11.2 Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit de grilles, grillages sombres ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut,
- Soit de haies vives, pouvant être doublées par un grillage sombre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux reconstructions, rénovations et aménagement de l'existant.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ne sont pas concernées par cette règle.

### 11.3 Toitures :

Dans le cas où la toiture n'est pas du type toiture plate ou toiture terrasse, la pente de toiture des constructions devra être comprise entre 45° et 52°.

La toiture d'une construction peut comporter des parties à faible pente si l'emprise cumulée de ces parties à faible pente n'excède pas 20% de l'emprise totale de la toiture de la construction.

Les pentes de toiture des bâtiments agricoles devront être comprises entre 10° et 45°.

Les toitures de type « pyramidal », sans faitage, sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol<sup>1</sup> et de moins de 3 m de hauteur hors tout ;
- aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante ;
- aux piscines ;
- à l'aménagement, la transformation ou l'extension de constructions existantes dont la toiture a une pente différente de celle demandée dans le premier alinéa : dans ce cas, les nouvelles toitures peuvent reprendre la pente de la toiture existante.

Antennes paraboliques : celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

---

<sup>1</sup> Voir point 3 de la présente modification

## 11.4 Facades :

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur hors tout, aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante et aux piscines
- pour les réhabilitations, les extensions et la rénovation des bâtiments existants, à condition que ces opérations soient réalisées en respect des volumes, des formes, des matériaux et des couleurs du bâtiment existant

### **Article 12 - UA : 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 à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 emplacement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 140m<sup>2</sup>,
- 1 emplacement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 140m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux et de commerce, il est exigé la création de place de stationnement dans les conditions suivantes de surfaces de plancher :

- Jusqu'à 100 m<sup>2</sup> : 1 place,
- Au-delà de 100m<sup>2</sup> et jusqu'à 200m<sup>2</sup> : 2 places,
- Au-delà de 200m<sup>2</sup> : 3 places.

Pour les bâtiments à usage touristique (gîtes, chambres d'hôte et hôtels,...), il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes de surfaces de plancher :

- Jusqu'à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places ;
- Au-delà de 100m<sup>2</sup> et jusqu'à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher : 4 places
- Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher : 5 places

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur hors tout, aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres,
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres,
- Soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

**Article 13 - UA : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés :**

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

Au moins 70% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement, aux accès doivent être aménagés et rester perméables aux eaux pluviales.

***SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*****Article 14 - UA : Coefficient d'occupation du sol**

A l'exception de la réhabilitation ou de la rénovation de bâtiments existants pour lesquels il n'est pas fixé de COS, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1.

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

### Caractères de la zone UB

La zone UB est une zone correspondant à une zone urbaine récente et moins dense permettant les constructions selon les possibilités des réseaux et des équipements disponibles,

L'affectation dominante de cette zone 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 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation 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 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'élevage.
- 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 - UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, au commerce compatibles avec le caractère de la zone urbaine ;
- 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 et les nuisances pour les usagers ;
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles ou existantes liées à l'exploitation agricole (sauf élevage) à condition que ces dernières n'occasionnent pas de nuisances supplémentaires visuelles, sonores, olfactives, ou encore un impact sur la circulation.

- 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 ou la création des lignes électriques aériennes y compris les modifications de leur tracé.
  - 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 - : 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, avec un minimum de 4 mètres.

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 nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 6mètres.

Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour pour tout véhicule avec une place de retournement de 30mètres de diamètre.

### **Article 4 - UB : 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 être branchée au réseau public d'assainissement.

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant ou bien conformément au dispositif prévu par le zonage d'assainissement de la commune.  
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'assiette de l'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

### **Article 5 - UB : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 - UB : 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, la façade avant de la construction principale située en première ligne doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 25 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux rénovations, reconstructions après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante, dans ce cas ces constructions devront se situer à plus de 5 mètres de l'emprise de la voie.
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres. Dans ce cas les constructions devront se situer à plus de 5 mètres de l'emprise de la voie.
- aux ouvrages à caractère technique qui devront être implantés sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

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

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

A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, 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 (h/2, minimum 3 mètres).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux annexes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur hors tout ainsi qu'aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante. Ces constructions devront être implantées soit sur limite soit à une distance supérieure à 0,80 mètres,
- aux piscines, qui devront être implantées à une distance supérieure à 0,50 mètres,
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,
- aux ouvrages à caractère technique qui devront être implantés au-delà de 0,80 mètre.

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

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

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

### **Article 9 - UB : Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la surface du terrain.

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

#### 10.1 Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à partir du point moyen du terrain d'assiette au droit 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 :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) 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

En cas de construction sur limite d'emprise publique, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder 6m à partir du niveau de la voie.

## **Article 11 - UB : 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.

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

### 1.2 Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit de grilles, grillages sombres ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut,
- Soit de haies vives, pouvant être doublées par un grillage sombre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux reconstructions, rénovations et aménagement de l'existant. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ne sont pas concernées par cette règle.

### 11.3 Toitures :

Dans le cas où la toiture n'est pas du type toiture plate ou toiture terrasse, la pente de toiture des constructions devra être comprise entre 45° et 52°.

La toiture d'une construction peut comporter des parties à faible pente si l'emprise cumulée de ces parties à faible pente n'excède pas 20% de l'emprise totale de la toiture de la construction.

Les pentes de toiture des bâtiments agricoles devront être comprises entre 10° et 45°.

Les toitures de type « pyramidal », sans faîtage, sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol<sup>2</sup> et de moins de 3 m de hauteur hors tout ;
- aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante ;
- aux piscines ;
- à l'aménagement, la transformation ou l'extension de constructions existantes dont la toiture a une pente différente de celle demandée dans le premier alinéa : dans ce cas, les nouvelles toitures peuvent reprendre la pente de la toiture existante.

Antennes paraboliques : celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

---

<sup>2</sup> Voir point 3 de la présente modification

### 11.4 Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux annexes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur hors tout, aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante et aux piscines.
- pour les réhabilitations, les extensions et la rénovation des bâtiments existants, à condition que ces opérations soient réalisées en respect des volumes, des formes, des matériaux et des couleurs du bâtiment existant.

### **Article 12 - UB : 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 à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- L'emplacement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 140m<sup>2</sup>
- L'emplacement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 140m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux et de commerce, il est exigé la création de place de stationnement dans les conditions suivantes de surfaces de plancher :

- Jusqu'à 100 m<sup>2</sup> : 1 places,
- Au-delà de 100m<sup>2</sup> et jusqu'à 200m<sup>2</sup> : 2 places,
- Au-delà de 200m<sup>2</sup> : 3 places.

Pour les bâtiments à usage touristique (gîtes, chambres d'hôte et hôtels,...), il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes de surfaces de plancher :

- Jusqu'à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places ;
- Au-delà de 100m<sup>2</sup> et jusqu'à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher : 4 places
- Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher : 5 places

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur hors tout, aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

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

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

A l'exception de la réhabilitation ou de la rénovation de bâtiments existants pour lesquels il n'est pas fixé de COS, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,6.

## CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

### Caractères de la zone UC

La zone UC est une zone urbaine très faiblement urbanisée correspondant à la cité EDF dont les caractéristiques sont spécifiques. Cette zone n'a pas vocation à voir l'habitat se développer mais traduit une volonté de présentation, de valorisation et de rénovation de l'existant.

L'affectation dominante de la zone 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 - UC : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 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 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
- Les constructions nouvelles

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

- Les transformations, les extensions et les changements d'affectation des locaux et des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du plan initial du PLU.
- Les constructions n'ayant pas usage de logement (sans raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement) avec une emprise au sol maximale de 30m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3m hors tout par unité foncière.
- L'édification de clôtures
- Les aires de stationnement nécessaires
- L'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés,
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les lignes électriques aériennes nécessaires à la desserte des constructions et installations admises dans la zone, ainsi que la modification et la création des autres lignes existantes.
- 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 La modification ou la création des lignes électriques aériennes y compris les modifications de leur tracé.
  - 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 - UC : 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.

#### 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.

### **Article 4 - UC : Desserte par les réseaux**

#### 4.1 Eau potable :

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

#### 4.2 Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant ou bien conformément au dispositif prévu par le zonage d'assainissement de la commune. 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'assiette de l'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

#### **Article 5 - UC : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, l'implantation des constructions sur limite d'emprise publique et jusqu'à 6 mètres est interdite.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux. Dans ce cas les constructions devront s'implanter sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

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

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 5 mètres ( $h/2$ , minimum 5 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.

Ces règles ne s'appliquent pas pour la 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.

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

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

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

## **Article 9 - UC : Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des annexes et des extensions est limitée à 30m<sup>2</sup> par unité foncière.

## **Article 10 - UC : Hauteur des constructions**

La hauteur maximum au faîtage des annexes et des extensions sont limitées à 3 mètres au faîtage.

## **Article 11 - UC : 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 :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une Unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Seules les clôtures en limite de zone ou en limite de potagers privés sont autorisées, leur hauteur est limitée à 1.50 mètres.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, pouvant être doublées par un grillage sombre.

### 11.3 Toitures :

Les toitures sur une même unité foncière devront être de couleur uniforme et de pente identique.

Antennes paraboliques : celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.4 Façades :

Les Couleurs saturées ou trop vives sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur hors tout, aux extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante et aux piscines.

**Article 12 - UC : 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 - UC : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés :**

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

100% de la surface non affectée aux constructions, aux stationnements et aux accès, doivent être aménagés et rester perméables aux eaux pluviales.

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

**Article 14 - UC : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UV

### Caractères de la zone UV

Zone à vocation urbaine de transition entre la zone bâtie et la zone agricole, cette zone n'est pas vouée au développement de logements.

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

#### **Article 1 - UV : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 2 - UV

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

**Dans toute la zone sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les extensions et transformations des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante (au moment de l'approbation du présent document).
- Les constructions n'ayant pas usage de logement (sans raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement) avec une emprise au sol maximale de 100m<sup>2</sup> par unité foncière.
- L'édification de clôtures
- Les aires de stationnement nécessaires
- Les aires de jeux et loisirs non motorisés
- Les bâtiments agricoles à condition qu'il ne s'agisse pas de bâtiments d'élevage
- L'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés,
- Les ruchers et abris pour animaux ouverts au vent sur un côté, disposés à même le sol : notamment sans dalle de support maçonnée ou bétonnée et avec un bardage bois, limité en superficie à 20m<sup>2</sup> pour les ruchers et 50m<sup>2</sup> pour les abris.
- 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 Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
  - o La modification ou la création des lignes électriques aériennes y compris les modifications de leur tracé.
  - 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 - UV : 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, avec un minimum de 5 mètres.

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 nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 4 mètres. Les chemins ruraux et d'exploitation doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

### **Article 4 - UV : Desserte par les réseaux**

Non réglementé

### **Article 5 - UV : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 - UV : 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 doit être située :

- soit avec le même alignement que la construction existante
- soit à une distance supérieure à 6 mètres de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas .

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à rénover,

- en cas de reconstruction 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, dans ce cas ces constructions devront se situer à plus de 5 mètres de l'emprise de la voie.
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux
- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, 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 ( $h/2$ , minimum 3 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.

Ces règles ne s'appliquent pas pour la 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.

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

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

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

## **Article 9 - UV : Emprise au sol**

L'emprise au sol des nouvelles constructions n'ayant pas usage d'habitation est limitée à 100m<sup>2</sup> par unité foncière.

## **Article 10 - UV : Hauteur des constructions**

### 10.1 Mode de calcul

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à partir du point moyen du terrain d'assiette au droit 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 :

Pour les extensions et constructions contiguës, la hauteur des extensions ne devra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale existante.

Pour toute nouvelle construction non contiguë et non vouée au logement, la hauteur ne devra pas excéder 4 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments agricoles la hauteur est limitée à 10 mètres au faîtage.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

## **Article 11 - UV : 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.

Seuls les talus partiels sont autorisés.

### 11.2 Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de haies vives, pouvant être doublées par un grillage sombre à large maille
- soit de grilles, grillages sombres à large mailles ou palissades à claire-voie sans mur bahut.

### 11.3 Toitures :

Les extensions devront se faire dans le respect des formes, des hauteurs, des volumes, des couleurs et des matériaux du bâtiment existant.

Les pentes de toitures devront être d'angle identique.

Antennes paraboliques : celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

## **Article 12 - UV : 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.

Une place de stationnement doit être créée pour toute augmentation de plus 15% de la surface de plancher.

## **Article 13 - UV : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés :**

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

100% de la surface non affectée aux constructions, aux stationnements et aux accès, doivent être aménagés et rester perméables aux eaux pluviales.

Tout projet de construction devra comporter un volet paysager composé 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.

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

**Article 14 - UV : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

### **Caractères de la zone UE**

La zone UE est une zone urbaine où les équipements publics existants ou à créer permettent le développement et l'aménagement des équipements sportifs, de loisirs et publics tels que le cimetière et la Grotte.

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles citées à l'article 2 UE.

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

- Les constructions et les installations à usage sportif, culturel, et de loisirs.
- Les équipements collectifs
- Les aires de jeux et de sports non motorisés
- Les aires de stationnement.
- Les installations et les travaux nécessaires et liés aux occupations et utilisations du sol admises.
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires et liés ou non à la desserte des occupations et utilisations admises.
- Les ouvrages, les installations et les travaux nécessaires et liés aux accès et aux infrastructures routières.
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

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

### **Article 3 - UE : 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 contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si tes 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 nouvelles voies, publiques ou privées, doit permettre l'accès des véhicules se secours et d'enlèvement d'ordures ménagères.

### **Article 4 - UE : Desserte par les réseaux**

#### 4.1 Eau potable :

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

#### 4.2 Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant ou bien conformément au dispositif prévu par le zonage d'assainissement de la commune. 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'assiette de l'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

### **Article 5 - UE : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 - UE : 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, la façade avant de la construction principale située en première ligne doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux.

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

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, 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 ( $h/2$ , minimum 3 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 - UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

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

### **Article 9 - UE : Emprise au sol**

Non règlementé

### **Article 10 - UE : 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 au droit 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 :

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

La hauteur maximale hors tout des équipements autorisés est fixée à 10 mètres.

## **Article 11.1 - UE : 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.

Seuls talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

### 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.

Le cimetière pourra être clôturé soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie ou d'une clôture métallique de couleur sombre.

### 11.3 Façades

Les façades devront être réalisées dans des matériaux de type naturel et de couleur claire.

## **Article 12 - UE : 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 - UE : 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 emplacements de stationnement devront être plantés d'arbres à hautes tiges.

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

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

Non réglementé

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUE**

#### **Caractères de la zone IIAUE**

La zone IIAUE correspond à un secteur naturel destiné à être ouvert à une urbanisation dédiée au développement des équipements publics et des activités. Elle permettra notamment la pratique des sports et des loisirs et l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que la création d'une zone artisanale.

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 - IIAUE : Occupations et utilisations du sol interdites**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

##### **Article 3 - IIAUE : Accès et voiries**

Non réglementé.

##### **Article 4 - IIAUE : Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

##### **Article 5 - IIAUE : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

##### **Article 6 - IIAUE : 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, la façade avant de la construction principale située en première ligne doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux.

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

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, 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 ( $h/2$ , minimum 3 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 - IIAUE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 9 - IIAUE : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 - IIAUE : Hauteur des constructions**

Non réglementé.

### **Article 11 IIAUE : Aspect extérieur :**

Non réglementé.

### **Article 12 – IIAUE : Stationnement :**

Non réglementé.

### **Article 13 - IIAUE : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés :**

Non réglementé.

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

**Article 14 - IIAUE : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## **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 dont la vocation reste à définir.

Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

La zone IIAU comprend quatre secteurs.

- un secteur situé au Nord - Ouest du village, au lieu-dit « Mittelfeld»
- un secteur situé au Nord-Est du village, aux lieux-dits « Kirchfeld » et « Bostwaeldel »
- un secteur situé au Sud-Ouest du village, route de Bindernheim
- un secteur situé au Sud-Est du village, route de Bindernheim, au lieu-dit « Wolfsweg».

### **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 - I'AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

Non réglementé.

### **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.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade avant de la construction principale située en première ligne doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux.

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

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, 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 (h/2, minimum 3 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 - 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 - : Stationnement :**

Non réglementé.

**Article 13 - IIAU : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés :**

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

#### Caractères de la zone A

La zone A est une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des terres et de la qualité des paysages ouverts.

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

#### Article 1 - A : 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 caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique et non vouées à l'activité agricole.
- 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, de gravières 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.**

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles.
- 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 ou être concomitants ;
  - o qu'elles soient nécessaires au personnel dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole ;
  - o que le logement ne dépasse pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les abris et refuges pour animaux ouverts au vent sur un côté d'une surface maximale de 50 m<sup>2</sup> et sans dalle maçonnée avec un bardage bois,
- Les constructions et installations directement nécessaires à la vente de détail des produits de l'exploitation, aux activités touristiques, les fermes auberges à condition que ces locaux soient situés à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants et qu'il s'agisse d'une activité complémentaire de l'activité agricole et ayant pour support l'agriculture.
- L'implantation de ruchers 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.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- La création de pistes cyclables et de chemins piétonniers.
- 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 Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
  - o La modification ou la création des lignes électriques aériennes y compris les modifications de leur tracé.
  - o L'aménagement, l'entretien, la modification ou 'a création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
  - o Pistes cyclables et chemins piétonniers.

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

### **Article 3 -A : 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, avec un minimum de 5 mètres.

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 nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 4 mètres. Les chemins ruraux et d'exploitation doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

Les dispositions réglementaires aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

Les rejets d'eaux usées vers le milieu naturel sont strictement interdits.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées doivent être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur, maintenu en bon état de fonctionnement.

Les déversements d'eaux usées autres que domestiques, dont la nature est susceptible de compromettre le bon fonctionnement des installations publiques de collecte et de traitement, sont subordonnés à autorisation préalable du gestionnaire du réseau, qui peut être soumis à conditions.

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être traitées sur chaque parcelle selon la réglementation en vigueur et les caractéristiques du terrain.

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

Non réglementé.

## **Article 6 - A : 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.

Par rapport aux voies départementales à grande circulation, les constructions doivent respecter un recul minimum de 35 m de l'axe des routes départementales existantes et à créer ou à modifier.

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, aux chemins d'exploitation et aux chemins ruraux, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 4 m de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'il n'y a pas d'accès direct sur le chemin rural, 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.

Par rapport aux cours d'eau et aux fossés :

- 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 :**

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, 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 4 mètres ( $h/2$ , minimum 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.

Ces règles ne s'appliquent pas pour la 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.

## **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 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

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

Non réglementé.

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

### 10.1 Mode de calcul

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à partir du point moyen du terrain d'assiette au droit 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:

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

#### **Pour les maisons d'habitations :**

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 7 mètres

**Pour les bâtiments agricoles**, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

Les ouvrages spéciaux à usage agricole sont limités à 15 mètres.

## **Article 11 - A : 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.

Seuls les talus partiels sont autorisés.

Antennes paraboliques : celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, pouvant être doublées par un grillage sombre à large maille.

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être de type naturel et de couleur claire.

Les façades en bardage plastiques et les fresques sont interdites.

### 11.2 Dispositions particulières :

#### **Bâtiments d'habitation :**

Les pentes de toitures du volume principal de la construction à usage d'habitation et de ses annexes devront être d'angles identiques d'une pente maximale de 45°.

Les couvertures des bâtiments d'habitation et leurs annexes doivent être réalisées en tuiles dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle.

Cette ne s'applique pas aux panneaux solaires, voltaïques ou photovoltaïques, aux vérandas et aux toitures terrasses.

#### **Bâtiments d'exploitation :**

Les pentes de toitures des bâtiments principaux et des annexes devront être d'angles identiques et compris entre 10° et 30°.

Les façades devront être réalisées en bois ou en matériaux rappelant les éléments naturels et de couleur sombre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les réhabilitations, les extensions et la rénovation des bâtiments existants, à condition que ces opérations soient réalisées en respect des volumes, des formes, des matériaux et des couleurs du bâtiment existant
- pour les constructions d'une emprise inférieure à 30m<sup>2</sup>

### **Article 12 - A : 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 -A : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés :**

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

100% de la surface non affectée aux constructions, aux stationnements et aux accès, doivent être aménagés et rester perméables aux eaux pluviales.

Tout projet de construction devra comporter un volet paysager composé 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.

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

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

Non réglementé.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

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

#### **Caractères de la zone N**

Zone à vocation naturelle destinée à la préservation de la qualité des sites, de l'espace naturel et des points de vue remarquables. Elle comprend un habitat très limité.

Elle comprend un secteur Ng délimitant la zone graviérable et un secteur Nh comprenant l'habitat et les constructions existantes.

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 2 - N

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

**Dans la zone N sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'édification de clôtures
- Les aires de stationnement nécessaires
- Les aires de jeux et loisirs non motorisés
- L'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés,
- Les installations nécessaires à la mise en valeur de la forêt et du tourisme,
- Les refuges en rondins de bois nécessaires au tourisme, à condition d'être ouverts au vent sur un côté au moins et sans dalle maçonnée,
- Les miradors pour la chasse d'une surface au sol maximale de 4m<sup>2</sup>,
- Les ruchers et abris pour animaux ouverts au vent sur un côté, disposés à même le sol : notamment sans dalle de support maçonnée ou bétonnée, limité en superficie à 20m<sup>2</sup> pour les ruchers et 50m<sup>2</sup> pour les abris.
- La création de pistes cyclables et de chemins piétonniers.
- 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 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.
  - o Les lignes électriques aériennes nécessaires à la desserte des constructions et installations admises dans la zone, ainsi que la modification et la création des autres lignes existantes.
  - o Pistes cyclables et chemins piétonniers.

**En secteur Ng, sont également autorisées les occupations et utilisations suivantes :**

- La création ou l'extension de gravières et l'extraction de matériaux
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des gravières

**En secteur Nh, sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les extensions et transformations des constructions existantes dans la limite de la surface de plancher existante (au moment de la première demande d'autorisation administrative après l'approbation du PLU).
- Les constructions n'ayant pas usage de logement (sans raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement) avec une emprise au sol maximale de 50m<sup>2</sup> par unité foncière.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 3 - N : 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, avec un minimum de 5 mètres.

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 nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 4 mètres. Les chemins ruraux et d'exploitation doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

**Article 4 - N : Desserte par les réseaux**

Les dispositions réglementaires aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

Les rejets d'eaux usées vers le milieu naturel sont strictement interdits.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées doivent être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur, maintenu en bon état de fonctionnement.

Les déversements d'eaux usées autres que domestiques, dont la nature est susceptible de compromettre le bon fonctionnement des installations publiques de collecte et de traitement, sont subordonnés à autorisation préalable du gestionnaire du réseau, qui peut être soumis à conditions.

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être traitées sur chaque parcelle selon la réglementation en vigueur et les caractéristiques du terrain.

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

Non réglementé.

### **Article 6 - N : 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 doit être située :

- soit avec le même alignement que construction existante
- soit à une distance supérieure à 6 mètres de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à rénover,
- en cas de reconstruction 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
- Aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux.

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

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

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, 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 ( $h/2$ , minimum 3 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,

Ces règles ne s'appliquent pas pour la 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.

## **Article 8 - N : 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 - N : Emprise au sol**

En secteur Nh, l'emprise au sol des nouvelles constructions n'ayant pas usage d'habitation est limitée à 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.

En secteur Ng, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Non réglementé dans le reste de la zone.

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

### 10.1 Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à partir du point moyen du terrain d'assiette au droit 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 :

Pour les extensions et constructions contiguës, la hauteur des extensions ne devra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale existante.

Pour toute nouvelle construction (non vouée au logement), la hauteur ne devra pas excéder 4 mètres au faîtage.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

En zone NC, la hauteur des constructions est limitée à 12m au faîtage sauf nécessité technique liée au système de production.

En zone Nh, la hauteur des constructions est limitée à 10m au faîtage.

## **Article 11 - N : 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.

Seuls les talus partiels sont autorisés.

Les extensions devront se faire dans le respect des volumes, des formes, des couleurs et des matériaux du bâtiment existant.

### 11.2 Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

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

En secteur Ng, la hauteur des clôtures située en limite d'emprise publique est limitée à 2 mètres.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées.

En limite d'emprise publique:

- soit de haies vives, pouvant être doublées par un grillage sombre à large maille
- soit de grilles, grillages sombres à large mailles ou palissades à claire-voie sans mur bahut.

En limite séparative :

- de haies vives, pouvant être doublées par un grillage sombre à large maille.

### 11.3 Toitures :

Les toitures sur une même unité foncière devront être de couleur uniforme et de pente identique s'il s'agit d'une construction d'une emprise supérieure à 30m<sup>2</sup>.

Les pentes de toitures des bâtiments à construire devront être d'angles identiques et avoir un angle maximal de 45°.

Les couvertures des bâtiments d'habitation et leurs annexes doivent être réalisées en tuiles ou aspect tuile.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires, voltaïques ou photovoltaïques, aux vérandas et aux toitures terrasses.

Antennes paraboliques : celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

#### 11.4 Façades :

- Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être de type naturel et de couleur claire.
- Les fresques sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les réhabilitations, les extensions et la rénovation des bâtiments existants, à condition que ces opérations soient réalisées en respect des volumes, des formes, des matériaux et des couleurs du bâtiment existant
- pour les vérandas et les piscines
- pour les constructions d'une emprise inférieure à 30m<sup>2</sup>

#### **Article 12 -N : 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.

Une place de stationnement doit être créée pour toute augmentation de plus de 15% de la surface de plancher.

#### **Article 13 - N : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés :**

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

100% de la surface non affectée aux constructions, aux stationnements et aux accès, doit être aménagé et rester perméable aux eaux pluviales.

Dans toute la zone, la plantation de conifères est interdite.

Tout projet de construction devra comporter un volet paysager composé 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.

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

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

Non réglementé.

## **TITRE V : ANNEXE**

### **Définition d'une annexe**

Les constructions sont considérées comme annexes lorsqu'elles sont liées à une construction principale sur une même unité foncière.

### **Définition d'une extension**

Une extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Cette extension devra communiquer avec le bâtiment existant.

### **Définition de l'emprise au sol**

Il s'agit de la surface d'occupation réelle du terrain par le bâtiment, au niveau du sol.  
Les débords de toit et les surplombs ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol.