

# Commune de DIEMERINGEN

## 4. Dispositions générales

## 5. Règlement

### du Plan Local d'Urbanisme



*Document approuvé vu pour être annexé à  
la Délibération du Conseil Municipal du : .....*

*Le Maire*



## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II - REGLEMENT PAR ZONES.....</b>	<b>8</b>
CHAPITRE I - ZONE UA .....	8
CHAPITRE II - ZONE UB .....	13
CHAPITRE III - ZONE UJ.....	19
CHAPITRE IV - ZONE UX .....	23
CHAPITRE V - ZONE UE.....	27
CHAPITRE VI - ZONE 1AU.....	31
CHAPITRE VII - ZONE 1AUX.....	35
CHAPITRE VIII - ZONE 2AU .....	39
CHAPITRE IX - ZONE A .....	41
CHAPITRE X - ZONE N .....	47



# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

## 1. Champ d'application territorial du plan

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

## 2. Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

### 2.1. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

### 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme.

## 3. Division du territoire en zones

Le P.L.U. de DIEMERINGEN définit :

- une zone urbaine UA
- une zone urbaine UB
- une zone urbaine UJ
- une zone urbaine UX
- une zone urbaine UE
- une zone à urbaniser 1AU
- une zone à urbaniser 1AUX
- une zone à urbaniser 2AU
- une zone agricole A
- une zone naturelle N

Ces zones (et secteurs) sont délimités sur les plans de zonage.

## 4. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

## 5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme "la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

Le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

6. Travaux sur les constructions existantes non-conformes aux règles du plan local d'urbanisme

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le projet ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou ceux qui n'aggravent pas la non-conformité à leur égard.

7. Règles dans les zones inondables

Les zones concernées sont : UA, UB, UJ, UE, N et A. Dans ces zones, les dispositions générales supplémentaires suivantes s'appliquent aux secteurs hachurés au plan de zonage, dont l'intitulé en légende est : « zone soumise à un risque d'inondation ».

Sont interdits :

- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs,
- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées,
- Les sous-sols.

Sont soumises aux prescriptions suivantes les constructions et utilisations du sol autorisées :

- Les constructions autorisées dans la zone, sous réserve que leur premier plancher habitable soit implanté à au moins 50 cm du sol naturel avant et après aménagement.
- Les remblais strictement nécessaires à la rehausse de la construction.

L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière. Cependant, si la limite des 20% est déjà atteinte, une extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

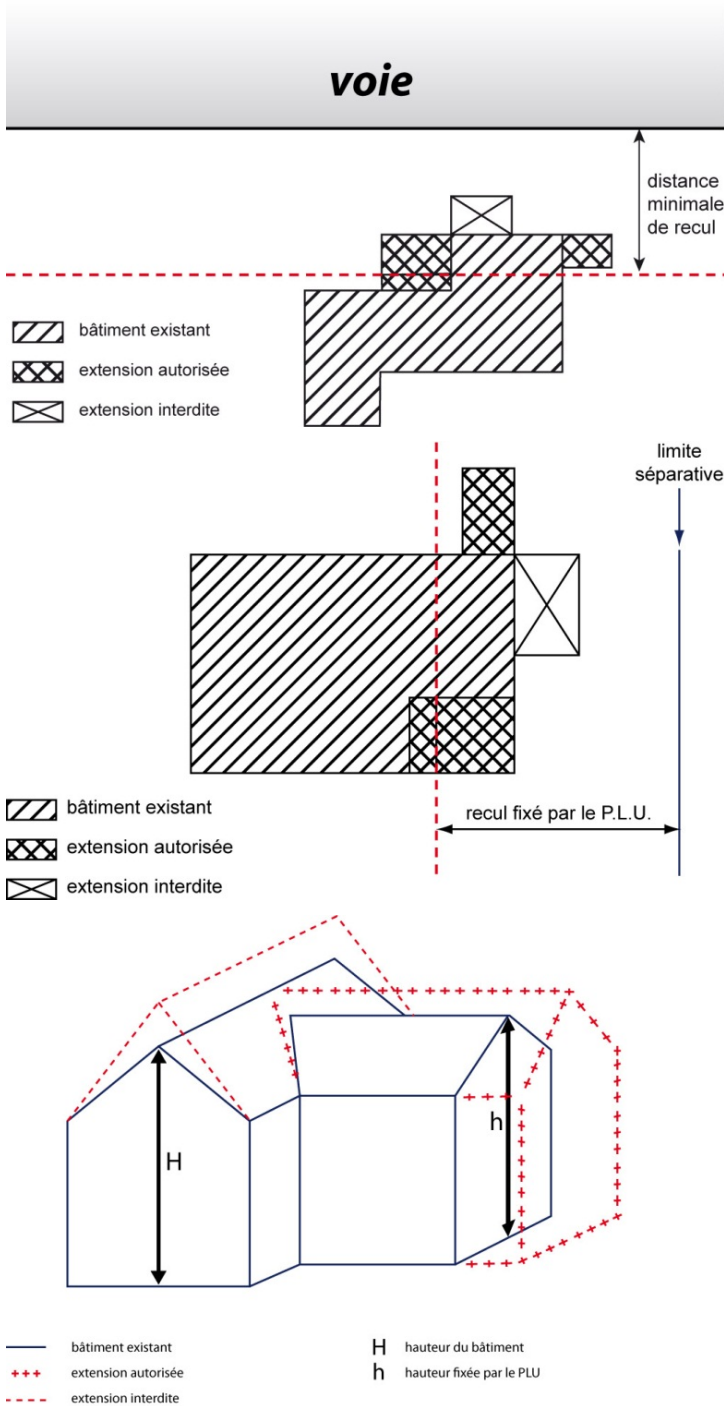
L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

L'aménagement des aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel est interdit. Le stationnement de caravanes est interdit.

Les clôtures devront être totalement ajourées en zone d'aléa.

8. Définition : Aggravation de la non conformité

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



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

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

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

.....Ces règles sont reprises dans chacune des zones concernées.

# TITRE II - REGLEMENT PAR ZONES

## CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA est constituée par la partie centrale de l'agglomération. Elle est réservée aux constructions à prédominance d'habitation, de commerce, d'artisanat, de service et de bureau ainsi qu'à leurs dépendances.

La zone est soumise à un risque d'inondation matérialisé sur le plan. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable. Par conséquent, les prescriptions de l'arrêté déclaratif d'utilité publique desdits captages d'eau s'y appliquent et doivent être respectées.

### Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

#### Dans l'ensemble de la zone

- 1.1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui engendrent des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement sans droit de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception de ceux liés à une activité professionnelle ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone ou à un chantier ;
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les constructions et installations agricoles induisant des reculs au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ou du règlement sanitaire départemental
- 1.5. Grand'Rue, sur la section délimitée par le Passage Neusteg (au Nord) et l'impasse du Château (au Sud), le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée d'immeuble vers un usage d'habitation est interdite.

### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

- 1.6. Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées,
- 1.7. Les sous-sols.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

- 2.1. Les constructions autorisées dans la zone, sous réserve que leur premier plancher habitable soit implanté à au moins 50 cm du sol naturel avant et après aménagement.
- 2.2. Les remblais strictement nécessaires à la rehausse de la construction.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

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

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une emprise inférieure à 4 mètres.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2. Assainissement**

Le réseau interne sera de type séparatif.

##### *Eaux usées domestiques*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

##### *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

##### *Eaux pluviales*

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

#### **4.3. Réseaux secs**

En cas de réseaux souterrains, les réseaux secs devront également être enterrés à l'intérieur des îlots de propriété.

En cas de réseaux aériens, des gaines devront être posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

#### **Dans l'ensemble de la zone**

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à l'alignement architectural défini par le plan des façades des constructions avoisinantes. Cette disposition ne s'applique ni aux débords de toitures, ni aux balcons et escaliers, ni aux schopfs.
- 6.2.** En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, la façade principale des constructions se situe entre 0 et 5 mètres de la limite de l'emprise publique ou de toute voie ouverte à la circulation.
- 6.3.** La construction ou la réhabilitation de bâtiments en deuxième profondeur est autorisée sous réserve d'une construction implantée en première profondeur assurant la continuité du bâti.
- 6.4.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre.
- 6.5.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

#### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

- 6.6.** L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou parcellaires

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.*

#### **Dans l'ensemble de la zone**

- 7.1. L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de un mètre.
- 7.2. Sur les terrains dont deux limites séparatives sont affectées d'une «servitude architecturale particulière» (cf. indication figurant sur le plan de zonage), la façade sur rue de la construction devra être édifiée d'une limite séparative latérale à l'autre.
- 7.3. Sur les terrains dont une limite séparative est affectée d'une «servitude architecturale particulière» (cf. indication figurant sur le plan de zonage), la façade sur rue de la construction devra être édifiée sur au moins cette limite séparative latérale.
- 7.4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

- 7.5. L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

- 8.1. L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

- 9.1. L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière. Cependant, si la limite des 20% est déjà atteinte, une extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

UA 10 : Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout de la toiture ou au pied de l'acrotère (celui-ci ne pouvant dépasser un mètre de haut).
- 10.2. Les constructions réalisées en ordre continu ne pourront cependant excéder la hauteur du bâtiment voisin le plus élevé. En revanche, dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment la hauteur de l'ancien immeuble peut être conservée.
- 10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.4. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### **11.1. Dispositions générales**

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

### **11.2. Matériaux**

Les teintes employées en coloration de façade devront être choisies dans le nuancier en vigueur dans la commune.

### **11.3. Toitures**

11.3.1. Les toitures du volume principal des constructions seront soit d'une pente supérieure à 40° et d'aspect deux pans, soit à toit plat, soit d'une combinaison des deux. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux coyaux, ni aux annexes des constructions d'habitation, ni aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3.2. L'orientation du faîtage de la toiture principale sera parallèle ou proche de la parallèle au tracé de la voie sur laquelle la construction prend accès de façon à conserver la physionomie générale de la rue.

11.3.3. Sauf extension de toiture existante différente, la couverture de la toiture sera réalisée avec des matériaux dont la couleur et l'aspect rappellent la terre cuite de teinte rouge (nuagé ou flammé) ou ocre des tuiles traditionnelles.

11.3.4. Les balcons dans les combles ou terrasses en attiques sont interdits, le long de la Rue Principale, côté rue

### **11.4. Clôtures**

11.4.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

11.4.2. Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement, les clôtures devront être totalement ajourées en zone d'aléa.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### **Dans l'ensemble de la zone**

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

#### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

12.2. L'aménagement des aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel est interdit.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

## CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB est la zone en voie de développement réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, et de bureau ainsi qu'à leurs dépendances.

Elle comprend **un secteur UBa** qui correspond à un site de d'équipements scolaire, sportif, administratif et commercial, mais également d'habitat collectif, où les hauteurs autorisées sont volontairement plus importantes que dans le reste de la zone.

La zone est soumise à un risque d'inondation matérialisé sur le plan. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable. Par conséquent, les prescriptions de l'arrêté déclaratif d'utilité publique desdits captages d'eau s'y appliquent et doivent être respectées.

### Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

#### Dans l'ensemble de la zone

- 1.1. Les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui engendrent des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement sans droit de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs;
  - les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception de ceux liés à une activité professionnelle ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone ;
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les constructions et installations agricoles induisant des reculs au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ou du règlement sanitaire départemental
- 1.5. Les constructions de bâtiments à usage d'habitation ou à usage d'activités, occupés par des tiers, dans les périmètres d'inconstructibilité définis autour des exploitations agricoles d'élevage, sauf dérogation de l'autorité compétente après avis de la chambre d'agriculture.

### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

- 1.6. Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées,
- 1.7. Les sous-sols.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

- 2.1. Les constructions autorisées dans la zone, sous réserve que leur premier plancher habitable soit implanté à au moins 50 cm du sol naturel avant et après aménagement.
- 2.2. Les remblais strictement nécessaires à la rehausse de la construction.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

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

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une emprise inférieure à 4 mètres.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2. Assainissement**

Le réseau interne sera de type séparatif.

##### *Eaux usées domestiques*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

##### *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

#### *Eaux pluviales*

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

#### **4.3. Réseaux secs**

En cas de réseaux souterrains, les réseaux secs devront également être enterrés à l'intérieur des îlots de propriété.

En cas de réseaux aériens, des gaines devront être posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

#### **Dans l'ensemble de la zone**

- 6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent par dérogation au 6.1. être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre.
- 6.3.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

#### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

- 6.3.** L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou parcellaires

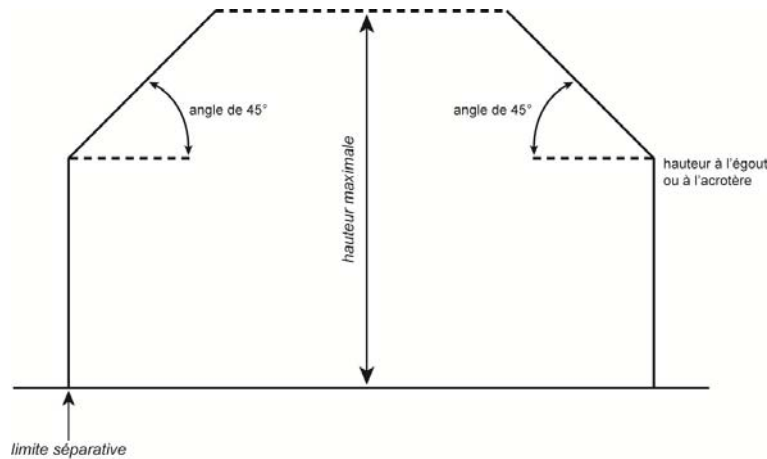
*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.*

#### **Dans l'ensemble de la zone**

- 7.1.** Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 2 m de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45°(quarante-cinq degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale.

7.2. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante soit sur limite, soit en respectant un recul minimal de 1 m.

7.3. Dans le cas de constructions contiguës, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté.



7.4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

#### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

7.5. L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

8.1. L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

#### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

9.1. L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière. Cependant, si la limite des 20% est déjà atteinte, une extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

UB 10 : Hauteur des constructions

#### **Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur UBa**

10.1. La hauteur maximale par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction, ne peut excéder :

- 10 mètres au sommet de l'acrotère pour une construction à toiture terrasse.
- 12 mètres au faîtage de la toiture pour les autres constructions.

- 10.2.** La hauteur maximale des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra atteindre 15 mètres.

**Dans le secteur UBa**

- 10.3.** La hauteur maximale au faîtage par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction, est limitée à 16 mètres.

**Dans l'ensemble de la zone**

- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.5.** Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- 10.6.** Voir également l'article UB7 pour la notion de gabarit dans lequel la construction doit s'inscrire.

**UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Dans l'ensemble de la zone**

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

**11.2. Clôtures**

- 11.2.1.** La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- 11.2.2.** Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement, les clôtures devront être totalement ajourées en zone d'aléa.

**UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**Dans l'ensemble de la zone**

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** Pour les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement.

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

**12.3.** L'aménagement des aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel est interdit.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

## CHAPITRE III - ZONE UJ

La zone UJ couvre des secteurs de jardins et des espaces péri-villageois.

La zone UJ se rapproche davantage d'une zone naturelle, dont elle reprend la quasi-totalité des règles. Toutefois, ces espaces supportent des usages (vergers, potagers, etc) et nécessitent l'autorisation de constructions légères (abri à bois, cabane de jardin, etc), d'où leur classement en zone urbaine.

La zone est soumise à un risque d'inondation matérialisé sur le plan. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable. Par conséquent, les prescriptions de l'arrêté déclaratif d'utilité publique desdits captages d'eau s'y appliquent et doivent être respectées.

### Articles

UJ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol autres que celles visées à l'article 2 ci-après.

UJ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### **Dans l'ensemble de la zone**

**2.1.** Les constructions, équipements, installations et travaux

À condition qu'ils soient nécessaires :

- à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt collectif.
- à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt, d'une carrière ou du site.

**2.2.** Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**2.3.** Les constructions non accolée ou non intégrée à une construction principale, telles que les piscines, garages ou abris ;

À condition qu'elles n'excèdent pas 40m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée ; qu'elles soient d'un seul niveau et qu'elles soient inférieures à 4 mètres de hauteur.

#### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

**2.4.** Les constructions autorisées dans la zone, sous réserve que leur premier plancher habitable soit implanté à au moins 50 cm du sol naturel avant et après aménagement.

**2.5.** Les remblais strictement nécessaires à la rehausse de la construction.

UJ 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

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

UJ 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

UJ 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

UJ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

#### **Dans l'ensemble de la zone**

- 6.1. Pour les voies ci-après, les constructions et installations devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :
- RD 919, RD 823 et RD 9 : 15 mètres
  - voies communales et chemins d'exploitation : 5 mètres
- 6.2. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre.

#### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

- 6.3. L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

UJ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.*

#### **Dans l'ensemble de la zone**

- 7.1. L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 3 mètres.

#### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

- 7.2. L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

UJ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

8.1. L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

UJ 9 : Emprise au sol des constructions

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

9.1. L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière. Cependant, si la limite des 20% est déjà atteinte, une extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

UJ 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 4 mètres mesurés verticalement

UJ 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**Dans l'ensemble de la zone**

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

**11.2. Clôtures**

11.2.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

11.2.2. Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement, les clôtures devront être totalement ajourées en zone d'aléa.

UJ 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

**Dans l'ensemble de la zone**

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

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

12.2. L'aménagement des aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel est interdit.

UJ 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé

## CHAPITRE IV - ZONE UX

La zone UX est la zone réservée aux constructions à usage industriel, artisanal, et de service ainsi qu'à leurs dépendances. Les constructions et installations destinées et nécessaires à des activités de loisirs, à l'hébergement hôtelier, et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

Dans un sous-secteur UXa, l'hébergement en lien avec des équipements d'intérêt général ainsi que des équipements scolaires sont autorisés.

La zone est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable. Par conséquent, les prescriptions de l'arrêté déclaratif d'utilité publique desdits captages d'eau s'y appliquent et doivent être respectées.

### Articles

UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

**1.1.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- le stationnement sans droit de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception de ceux liés à une activité professionnelle ;

**1.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

**1.3.** Les constructions et installations agricoles induisant des reculs au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ou du règlement sanitaire départemental

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

**2.1.** Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances :

à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone. La surface de plancher est limitée à 150m<sup>2</sup>.

**2.2.** L'hébergement en lien avec des équipements d'intérêt général ainsi que des équipements scolaires sont autorisés à condition d'être dans un sous-secteur UXa.

UX 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

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

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une emprise inférieure à 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, ne doivent, en aucun cas, excéder 100m. Au-delà de 35 mètres, elles doivent comprendre dans leur partie terminale une place de retournement.

Toutefois, pour les voies en impasse destinées à être raccordées ultérieurement à une autre voie lors d'une tranche d'urbanisation ultérieure, la création d'une place de retournement est facultative.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

UX 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2. Assainissement**

Le réseau interne sera de type séparatif.

##### *Eaux usées domestiques*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toutefois, en respect de la réglementation en vigueur, l'assainissement autonome pourra être admis, dans les secteurs situés hors de la *zone en assainissement collectif* du *zonage d'assainissement* qui s'applique. Les secteurs concernés ne pourront accueillir que des activités générant des eaux usées domestiques.

##### *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

##### *Eaux pluviales*

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

#### **4.3. Réseaux secs**

En cas de réseaux souterrains, les réseaux secs devront également être enterrés à l'intérieur des îlots de propriété.

En cas de réseaux aériens, des gaines devront être posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

**6.1.** Toute construction ou installation doit être édifiée :

- à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD9
- à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

**6.2.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre.

**6.3.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou parcellaires

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.*

**7.1.** L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 4 mètres.

**7.2.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Non réglementé

UX 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

UX 10 : Hauteur des constructions

**10.1. Dispositions générales**

**10.1.1.** La hauteur maximale au faîtage par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction, ne peut excéder 15 mètres.

**10.1.2.** Lorsque la longueur du bâtiment excède 20 mètres, la hauteur est mesurée par sections de bâtiment de 10 mètres de longueur.

## **10.2. Dispositions particulières**

10.2.1. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

10.2.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

## **10.3. Clôtures**

10.3.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

UX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

UX 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

UX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

## CHAPITRE V - ZONE UE

La zone UE est une zone équipée qui est réservée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone est soumise à un risque d'inondation matérialisé sur le plan. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable. Par conséquent, les prescriptions de l'arrêté déclaratif d'utilité publique desdits captages d'eau s'y appliquent et doivent être respectées.

### Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées sous conditions à l'article UE2 ci-après.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### **Dans l'ensemble de la zone**

2.1. Les constructions, équipements, installations et travaux,

À condition qu'ils aient un objectif public ou d'intérêt collectif.

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol

À condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UE.

#### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

2.4. Les constructions autorisées dans la zone, sous réserve que leur premier plancher habitable soit implanté à au moins 50 cm du sol naturel avant et après aménagement.

2.5. Les remblais strictement nécessaires à la rehausse de la construction.

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

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

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2. Assainissement**

Le réseau interne sera de type séparatif.

##### *Eaux usées domestiques*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toutefois, en respect de la réglementation en vigueur, l'assainissement autonome pourra être admis, dans les secteurs situés hors de la *zone en assainissement collectif* du *zonage d'assainissement* qui s'applique. Les secteurs concernés ne pourront accueillir que des activités générant des eaux usées domestiques.

##### *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

##### *Eaux pluviales*

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

#### **4.3. Réseaux secs**

En cas de réseaux souterrains, les réseaux secs devront également être enterrés à l'intérieur des îlots de propriété.

En cas de réseaux aériens, des gaines devront être posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

**Dans l'ensemble de la zone**

6.1. Les constructions et installations devront être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre.

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

6.2. L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

6.3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou parcellaires

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.*

**Dans l'ensemble de la zone**

7.1. L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de un mètre.

7.2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

7.3. L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

8.1. L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

9.1. L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière. Cependant, si la limite des 20% est déjà atteinte, une extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## UE 10 : Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur maximale au faîtage par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction, ne peut excéder 15 mètres.
- 10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

## UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### **Dans l'ensemble de la zone**

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

### **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement, les clôtures devront être totalement ajourées en zone d'aléa.

## UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

### **Dans l'ensemble de la zone**

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

### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

- 12.2. L'aménagement des aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel est interdit.

## UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

## CHAPITRE VI - ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement. Toutefois, les règles édictées s'appliquent également aux terrains issus des opérations.

### Articles

#### 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et aménagements à usage agricole,
- 1.2. Les entrepôts,
- 1.3. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier ;
- 1.4. Les habitations légères de loisirs,
- 1.5. Le camping,
- 1.6. L'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs.

#### 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

- 2.1. Toutes occupations et utilisation qui participe à l'aménagement de la zone,

À condition qu'elles soient compatibles avec :

- le caractère de la zone,
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- Et que le projet d'aménagement porte sur une surface minimale de 40 ares ou qu'il concerne la totalité de la zone.

Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant et directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

En cas de reliquat inférieur à la surface minimale exigée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants.

- 2.2. Les constructions, équipements, installations et travaux

À condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt collectif.

- 2.3. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone 1AU.

1AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

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

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une emprise inférieure à 4 mètres.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

**4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

**4.2. Assainissement**

Le réseau interne sera de type séparatif.

*Eaux usées domestiques*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

*Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

*Eaux pluviales*

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

**4.3. Réseaux secs**

En cas de réseaux souterrains, les réseaux secs devront également être enterrés à l'intérieur des îlots de propriété.

En cas de réseaux aériens, des gaines devront être posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

1AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

#### 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

- 6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à un mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2.** Ces dispositions ne s'appliquent ni aux débords de toiture, ni aux balcons et escaliers.

#### 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.*

- 7.1.** L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de un mètre.

#### 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

#### 1AU 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur maximale par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction, ne peut excéder :
  - 10 mètres au sommet de l'acrotère pour une construction à toiture terrasse.
  - 12 mètres au faîtage de la toiture pour les autres constructions.
- 10.2.** La hauteur maximale des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra atteindre 15 mètres.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

#### 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

#### **11.2. Clôtures**

11.2.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

11.2.2. Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement, les clôtures devront être totalement ajourées en zone d'aléa.

#### 1AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**12.2.** Pour les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Constructions à usage d'habitation

- 2 places pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un maximum de 3 places par logement.

En dessous de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, les constructions ne génèrent pas de places supplémentaires.

#### 1AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

## CHAPITRE VII - ZONE 1AUX

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement. Toutefois, les règles édictées s'appliquent également aux terrains issus des opérations.

### Articles

#### 1AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles ;
- 1.2. Les carrières ;
- 1.3. Les habitations légères de loisirs ;
- 1.4. Le camping.

#### 1AUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

- 2.1. Toutes occupations et utilisation qui participe à l'aménagement de la zone,

À condition qu'elles soient compatibles avec :

- le caractère de la zone,
- les orientations d'aménagement et de programmation,

Et que le schéma d'aménagement porte sur une surface minimale de 0,5 hectare ou qu'il concerne la totalité de la zone. En cas de reliquat inférieur à la surface minimale exigée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant.

- 2.2. Les constructions, équipements, installations et travaux

À condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt collectif.

- 2.3. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone 1AU.

- 2.4. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances

À condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

La surface de plancher est limitée à 150m<sup>2</sup>.

1AUX 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

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

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une emprise inférieure à 6 mètres.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1AUX 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2. Assainissement**

Le réseau interne sera de type séparatif.

*Eaux usées domestiques*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

*Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

*Eaux pluviales*

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

### **4.3. Réseaux secs**

En cas de réseaux souterrains, les réseaux secs devront également être enterrés à l'intérieur des îlots de propriété.

En cas de réseaux aériens, des gaines devront être posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

1AUX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

#### 1AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

- 6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à un mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux débords de toiture, ni aux balcons et escaliers.

#### 1AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.*

- 7.1. L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de un mètre.

#### 1AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### 1AUX 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

#### 1AUX 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction à édifier ne peut excéder 15 mètres.
- 10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

#### 1AUX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

##### 11.1. Dispositions générales

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

##### 11.2. Toitures

Les toitures devront être recouvertes de matériaux non vernissés et de couleur sombre.

### **11.3. Façades**

Les matériaux et surfaces extérieurs des bâtiments à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant les teintes vives et les surfaces réfléchissantes.

### **11.4. Mouvements de terrains**

La création de talus ou remblais artificiels est interdite.

### **11.5. Clôtures**

11.5.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

11.5.2. Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement, les clôtures devront être totalement ajourées en zone d'aléa.

## **1AUX 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

## **1AUX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13.1.** Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région.

**13.2.** Les aires de stationnement resteront perméables aux eaux pluviales et plantées d'arbres hautes tiges.

**13.3.** Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique devront être masqués par un écran dense de plantations à feuillage persistant.

## CHAPITRE VIII - ZONE 2AU

La zone 2AU est inconstructible pour l'instant; elle constitue les réserves foncières destinées à l'urbanisation dans l'avenir. La zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU ou d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

La zone 2AU est composée de 2 secteurs :

- Le secteur 2AU « strict » : à vocation principale d'habitat et devant permettre le développement démographique de la commune à moyen ou long terme.
- Le secteur 2AUX : prévu en complément de la zone 1AUX et devant permettre le développement économique de la commune à moyen ou long terme.

**L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée au remplissage de la zone 1AU. La commune se réserve cependant la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation de manière anticipée d'une zone 2AU pour valoriser sa desserte par les réseaux imposée par d'autres obligations (sécurité incendie notamment) ; dans ce cas cette ouverture serait compensée par une superficie correspondante de la zone 1AU si celle-ci n'est pas aménagée préalablement.**

Articles

2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toute occupation et utilisation du sol autres que celles visées à l'article 2AU2.

2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

2.1. Les constructions, équipements, installations et travaux

À condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt collectif.

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol

À condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone 2AU.

2.3. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUX est conditionnée à la présentation d'un projet compatible avec la vocation de ce secteur et les orientations d'aménagement et de programmation définies.

2AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes a la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

2AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

2AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

**6.1.** Les constructions et installations devront être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre.

2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.*

**7.1.** L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de un mètre.

2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

2AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

2AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

## CHAPITRE IX - ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Globalement inconstructible, la zone A comprend un secteur constructibles, sous conditions, pour les agriculteurs : le **secteur Ac**.

La zone est soumise à un risque d'inondation matérialisé sur le plan. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable. Par conséquent, les prescriptions de l'arrêté déclaratif d'utilité publique desdits captages d'eau s'y appliquent et doivent être respectées.

### Articles

A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toute occupation et utilisation du sol autres que celles visées à l'article 2 ci-après.

A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

#### **Dans l'ensemble de la zone A**

2.1. L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.

2.2. Les constructions, équipements, installations et travaux

À condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt collectif.

2.3. Les abris de pâture légers démontables

À condition :

- de respecter une superficie maximale de 20 mètres carrés d'emprise au sol et d'être ouverts sur le grand côté au moins.
- Nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.

#### **Dans le secteur Ac uniquement**

2.5. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnels dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire,

À condition :

- de justifier de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone

- que les constructions à usage agricole soient concomitantes ou antérieures à celle du logement, sauf si celui-ci est intégré dans un des bâtiments à usage agricole ;
- que les constructions à usage d'habitation, à raison d'une par exploitation, soit édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation et qu'elles ne représentent pas plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée;

#### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

**2.6.** Les constructions autorisées dans la zone, sous réserve que leur premier plancher habitable soit implanté à au moins 50 cm du sol naturel avant et après aménagement.

**2.7.** Les remblais strictement nécessaires à la rehausse de la construction.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

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

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

#### **Dans l'ensemble de la zone**

**6.1.** Pour les voies ci-après, les constructions et installations devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie

- RD 919, RD 823 et RD 9 : 15 mètres

- voies communales et chemins d'exploitation : 5 mètre

##### *Canalisations de transport de matières dangereuses*

Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (pipelines), toutes constructions à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines sont interdites dans une bande de 15 mètres situées de part et d'autre des pipelines, telle que figurant au plan de zonage

#### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

**6.2.** L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.*

**7.1.** L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de un mètre.

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

**7.2.** L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

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

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

**8.1.** L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

A 9 : Emprise au sol des constructions

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

**9.1.** L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière. Cependant, si la limite des 20% est déjà atteinte, une extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

A 10 : Hauteur maximum des constructions

**Dans l'ensemble de la zone**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction à édifier ne peut excéder 4 mètres.

**Dans le secteur Ac uniquement**

**10.2.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 10 mètres mesurés verticalement par rapport au terrain naturel.

En outre, pour les constructions a usage principal d'habitation, la hauteur maximale à l'égout du toit est limitée à 7 mètres.

**10.3.** Les constructions annexes des habitations existantes et les abris de pâture ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.

**10.4.** Les ouvrages techniques à vocation agricole tels que cheminées, silos et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### **11.1 Dispositions générales**

- 11.1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.1.2. Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront être regroupés sur le site et devront présenter une unité d'aspect afin d'éviter la simple juxtaposition de constructions.

### **11.2. Bâtiments d'exploitation et superstructures techniques**

- 11.2.1. Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.
- 11.2.2. Les façades devront être d'aspect bois ou les teintes empruntées devront être choisies dans le nuancier en vigueur dans la commune.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire.

### **11.3. Bâtiment d'habitation**

- 11.3.1. La toiture devra présenter une pente minimale de 15 degrés.
- 11.3.2. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs devront être harmonisées avec le paysage naturel environnant.
- 11.3.3. Les extensions de bâtiments existants devront par leur traitement architectural s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage.

### **11.4. Clôture**

- 11.4.1. Une harmonie architecturale devra exister entre les clôtures autour de la maison d'habitation et/ou l'exploitation et les bâtiments agricoles ou de logement. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- 11.4.2. Dans les zones soumises à un risque d'inondation, les clôtures devront être totalement ajourées en zone d'aléa.

A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

### **Dans l'ensemble de la zone**

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

### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

- 12.2. L'aménagement des aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel est interdit.

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé



## CHAPITRE X - ZONE N

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

Elle comprend également quatre secteurs :

- le **secteur Nh** qui correspond à des sites d'habitat isolé, non équipés et non susceptibles de l'être, n'étant pas destinés à une urbanisation organisée. Toutefois, les différents sites n'interdisent pas la construction mais l'encadrent. Il existe deux sous-secteurs : Nh1 et Nh2.
- le **secteur Nc** qui correspond à des secteurs de carrières.
- le **secteur Nz** qui correspond à un secteur dédié à l'aéromodélisme.

Les secteurs Nh et Nz sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (stecal). Il est rappelé que l'instauration de ce type de secteurs a un caractère exceptionnel, conformément au principe d'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles.

La zone est soumise à un risque d'inondation matérialisé sur le plan. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable. Par conséquent, les prescriptions de l'arrêté déclaratif d'utilité publique desdits captages d'eau s'y appliquent et doivent être respectées.

### Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toute occupation et utilisation du sol autres que celles visées à l'article 2 ci-après.

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

#### **Dans l'ensemble de la zone**

2.3. Les constructions, équipements, installations et travaux

À condition qu'ils soient nécessaires :

- à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt collectif.
- à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt, d'une carrière ou du site.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N.

#### **Dans le secteur Nc uniquement**

2.3. L'ouverture de carrière, gravière

2.4. Les constructions et installations

À condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'exploitation et/ou de traitement des matériaux

**2.5.** Les dépôts de toute nature

À condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'exploitation et/ou de traitement des matériaux

**Dans le secteur Nh**

**2.6.** Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension, dans la limite de 20% de la surface de plancher.

**2.7.** Le changement de destination, pour les usages de :

- gîte rural
- exploitation agricole
- ferme auberge
- centre équestre
- artisanat d'art

**Dans le secteur Nz**

**2.9.** Les constructions, équipements, installations et travaux

À condition qu'ils soient nécessaires aux loisirs de type aéromodélisme et que l'emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation**

**2.10.** Les constructions autorisées dans la zone, sous réserve que leur premier plancher habitable soit implanté à au moins 50 cm du sol naturel avant et après aménagement.

**2.11.** Les remblais strictement nécessaires à la rehausse de la construction.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

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

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

**Dans l'ensemble de la zone**

**6.1.** Pour les voies ci-après, les constructions et installations devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- RD 919, RD 823 et RD 9 : 15 mètres
- voies communales et chemins d'exploitation : 5 mètre

**6.2.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre.

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

**6.3.** L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.*

**Dans l'ensemble de la zone**

**7.1.** L'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 3 mètres.

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

**7.2.** L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

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

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

**8.1.** L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

N 9 : Emprise au sol des constructions

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

**9.1.** L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière. Cependant, si la limite des 20% est déjà atteinte, une extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

### **Dans l'ensemble de la zone, en dehors des secteurs Nh et Nc**

10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 4 mètres mesurés verticalement

### **Dans les secteurs Nh et Nc**

10.2. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à la hauteur des constructions environnantes pour la zone Nh et à 15 mètres pour la zone Nc (mesurés verticalement par rapport au terrain naturel).

10.3. En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., dont la hauteur dépasse les valeurs fixées à l'article précédent, la hauteur maximale est limitée à celle de la construction existante.

10.4. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### **Dans l'ensemble de la zone**

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

### **11.2. Clôtures**

11.2.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

11.2.2. Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement, les clôtures devront être totalement ajourées en zone d'aléa.

N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

### **Dans l'ensemble de la zone**

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

### **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation uniquement**

12.2. L'aménagement des aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel est interdit.

N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé