

# Plan Local d'Urbanisme de FRIESENHEIM



## Règlement

Document approuvé par délibération du  
conseil municipal le :

Le Maire

4, rue des Artisans  
Z. A. du Stade  
67210 Bernardswiller  
[www.toposweb.com](http://www.toposweb.com)

une société  
**TOPOS**  
INGENIERIE



Papier recyclé



## SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	7
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	17
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU .....	18
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU .....	25
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	28
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	34



## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

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

### Article 2 : Division du territoire en zones

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

#### Les zones urbaines :

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

#### Les zones à urbaniser :

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

#### Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

#### Les zones naturelles

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

#### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier du PLU.

### Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 14 du titre II

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

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

**Rappels :**

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Les constructions sont considérées comme annexes lorsqu'elles ont une emprise maximale de 40m<sup>2</sup> au sol (par unité foncière) et une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres hors tout.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### Caractères de la zone U

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

#### Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

**UA** : il s'agit du centre ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite, et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

**UB** : le secteur UB correspond aux extensions urbaines. Il comprend notamment des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

**UE** : le secteur UE correspond au secteur accueillant les équipements d'intérêt collectif de la commune.

**UC** : Ce secteur correspond aux hameaux, écarts ou groupes de constructions isolées, non ou mal desservies par les réseaux. La constructibilité y est limitée. Il comprend un sous-secteur UCa correspondant à un site dédié au développement touristique.

## **Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdites :**

#### **Disposition générale :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
  - o Les terrains de camping et de caravanages.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

#### **Dispositions particulières aux secteurs UA et UB**

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier, exploitation agricole ou forestière de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- 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.

#### **Dispositions particulières au secteur UE**

- Les constructions et installations à usage d'habitation sauf celles indiqués en art.2 - UE, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.

#### **Dispositions particulières au secteur UC**

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitation agricole ou forestière de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les constructions à usage de bureaux, d'industrie, d'entrepôts.

#### **Dispositions particulières au sous-secteur UCa**

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitation agricole ou forestière de nature à entraîner des

nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

- Les constructions et installations à usage d'habitation à l'exception de celles indiqués en art.2 – Uca.
- Les constructions à usage de bureaux, d'industrie, d'entrepôts.

## **Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises :**

**Disposition générale :**

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

### **Dispositions particulières aux secteurs UE**

- Les logements de service des équipements collectifs et services publics, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.

### **Dispositions particulières au secteur UC**

- Les nouvelles constructions ayant une emprise au sol maximale de 30m<sup>2</sup> par unité foncière et une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres hors tout.
- La reconstruction, la transformation ou l'extension des bâtiments existants dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.

### **Dispositions particulières au sous-secteur UCa**

- Les nouvelles constructions ayant une emprise au sol maximale de 30m<sup>2</sup> et une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres hors tout par rapport au niveau de la dalle.
- La reconstruction, la transformation ou l'extension des bâtiments existants dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles constituent un hébergement temporaire à vocation touristique (tel que gîte, chambre d'hôte...).

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

**Dispositions générales :**

Accès et voirie :

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

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 3 mètres minimum. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions ou installations générant une surface de plancher inférieure à 25m<sup>2</sup>.

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies publiques ou privées, doit être au minimum de 7 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

**Article 4 – U : desserte par les réseaux****Dispositions générales :**Eau potable :

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux pluviales :

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Article 5 – U : caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

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

#### **Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques,
- aux extensions des constructions existantes, non conformes à la règle, et créant moins de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans ce cas l'extension peut se faire dans le prolongement de l'existant.
- en cas de rénovation, de reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,
- aux constructions annexes. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques,
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire 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.

#### **Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :**

La façade avant du volume principal de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

#### **Dispositions particulières aux secteurs UE et UC :**

La façade avant du volume principal de la construction doit être située sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

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

#### **Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### **Dispositions particulières au secteur UA et UC :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, devant être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
- La façade du bâtiment à construire pourra être implantée en léger recul par rapport aux limites séparatives sans être soumis aux règles de prospect conformément à la tradition locale (Schlupf). Dans ce cas, le retrait autorisé ne peut excéder 0,80 mètre.

#### **Dispositions particulières aux secteurs UB :**

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.

Pour les constructions annexes et les extensions des constructions existantes entraînant la création de moins de 40mètres<sup>2</sup> de surface de plancher, le point d'une construction ou d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

#### **Dispositions particulières aux secteurs UE :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

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

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

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

**Article 9 – U : emprise au sol**

Non règlementée

**Dispositions particulières au secteur UCa :**

L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions ne pourra excéder 100 mètres<sup>2</sup> par unité foncière.

**Article 10 – U : hauteur des constructions****Dispositions générales :**

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

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

En cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

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

**Dispositions particulières au secteur UA, UB et UC :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, 9 mètres à l'égout du toit et 7 mètres à l'acrotère.

**Dispositions particulières au secteur UE :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.

**Article 11 – U : aspect extérieur****Dispositions générales :**

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

**Dispositions particulières au secteur UA et UC :**

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1m80 de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit,
- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de grilles et grillages de couleur sombre.

En limite séparative, elles sont limitées à 2m50 de hauteur et être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages de couleur sombre,
- soit d'un mur plein.

Toitures :

Les toitures pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

**Dispositions particulières au secteur UB :**

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1m60 de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit,
- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de grilles et grillages de couleur sombre.

En limite séparative, elles sont limitées à 2m50 de hauteur et être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages de couleur sombre,
- soit d'un mur plein.

Toitures :

Les toitures pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

**Dispositions particulières au secteur UE :**

Non règlementé.

**Article 12 – U : stationnement**

**Dispositions générales :**

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 autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**Dispositions particulières aux secteurs UA, UB et UC :**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation, l'extension ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places hors accès par logement créé d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150m<sup>2</sup>.
- 3 places hors accès par logement créé d'une surface de plancher supérieure à 150m<sup>2</sup>.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 0 emplacement entre 0 et 40m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- 2 emplacements, hors accès, entre 40 et 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- 2 emplacements supplémentaires, hors accès, par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

**Dispositions générales :**

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

**Dispositions particulières aux secteurs UA et UC :**

- 50% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

**Dispositions particulières au secteur UB :**

- 75% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

**Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)**

**Disposition générale :**

Il n'est pas fixé de COS à l'exception des secteurs ci-dessous :

**Dispositions particulières au secteur UA**

Le COS est fixé à 1.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions à destination de service public et d'intérêt général.

**Dispositions particulières aux secteurs UB**

Le COS est fixé à 0,7.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions à destination de service public et d'intérêt général.

**Article 15 – U : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur.

#### Définition des différents secteurs de la zone AU :

**IAU** : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

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

La zone IAU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**IAUC** : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

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

La zone IAUC est destinée au développement de l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes du secteur.

**IIAU** : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

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

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

#### **Sont interdites :**

##### **Disposition générale :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
  - o Les terrains de camping et de caravanages.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'entrepôts, d'exploitation agricole et forestière

##### **Dispositions particulières au secteur IAU et IAUC**

- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

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

Les règles ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

#### **Sont admises :**

##### **Dispositions particulières au secteur IAU :**

- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

**Dispositions particulières au secteur IAUC :**

- La réalisation des constructions au coup par coup, au fur et à mesure de l'équipement du secteur. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

**Article 3 – IAU : accès et voiries****Disposition générale :****Accès et voirie :**

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

**Dispositions particulières aux secteurs IAU et IAUC :****Accès :**

Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum.

**Voirie :**

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 7,5 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

**Article 4 – IAU : desserte par les réseaux****Dispositions générales :****Eau potable :**

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

**Eaux usées :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

**Eaux pluviales :**

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

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

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Article 5 – IAU : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

#### **Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

#### **Dispositions particulières aux secteurs IAU et IAUC :**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux constructions annexes. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques,
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

Toute nouvelle construction doit respecter :

- une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier,
- une distance minimale de 10 mètres par rapport à la RD 468.

La façade avant du volume principal de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

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

#### **Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### **Dispositions particulières aux secteurs IAU et IAUC :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, devant être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes, le point d'une construction ou d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

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

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

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

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

#### **Disposition générale :**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

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

### **Dispositions générales :**

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

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

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

### **Dispositions particulières aux secteurs IAU et IAUC :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

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

### **Dispositions générales :**

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

### **Dispositions particulières aux secteurs IAU et IAUC :**

#### **Clôtures :**

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1m60 de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit,
- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de grilles et grillages de couleur sombre.

En limite séparative, elles sont limitées à 2m50 de hauteur et être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de haies vives,
- soit de grilles et grillages de couleur sombre,
- soit d'un mur plein.

#### **Toitures :**

Les toitures pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisés.

**Article 12 – IAU : stationnement****Dispositions générales :**

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 autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places hors accès par logement créé d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150m<sup>2</sup>.
- 3 places hors accès par logement créé d'une surface de plancher supérieure à 150m<sup>2</sup>.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 0 emplacement entre 0 et 40m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- 2 emplacements, hors accès, entre 40 et 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- 2 emplacements supplémentaires, hors accès, par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Article 13 – IAU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés****Dispositions générales :**

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

**Dispositions particulières aux secteurs IAU et IAUC :**

- 75% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

**Article 14 – IAU : coefficient d'occupation du sol (COS)**

**Dispositions générales :**

Non réglementé

**Dispositions particulières aux secteurs IAU et IAUC :**

Le COS est fixé à 0,7.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions à destination de service public et d'intérêt général.

**Article 15 – IAU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

#### **Sont interdites :**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – IIAU sont interdites.

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

Les règles édictées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

#### **Sont admises :**

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

### **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 des voies existantes, à modifier ou à créer pour tous les points de la construction.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6m par rapport aux fossés existants ou à modifier.

Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés soit sur limite soit au-delà de 0,5 mètre.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite séparative pour tous les points de la construction.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions doivent s'implanter soit sur limite soit au-delà de 0,5 mètre.

**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 réglementée.

**Article 10 – IIAU : hauteur des constructions**

Non réglementé.

**Article 11 – IIAU : aspect extérieur**

Non réglementé.

**Article 12 – IIAU : stationnement**

Non réglementé.

**Article 13 – IIAU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Non règlementé.

**Article 14 – IIAU : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

**Article 15 – IIAU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### Caractères de la zone A

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

Cette zone comprend 3 secteurs :

- Aa : secteur au sein de l'espace agricole destiné spécifiquement aux sorties d'exploitations.  
**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis à la servitude AS1 (de captage des eaux potables périmètre éloigné et périmètre rapproché) doit également respecter les règles fixées par l'arrêté préfectoral du 10 mai 2000 qui est intégré en annexe du présent document.**
- Ab : secteur agricole constituant une zone tampon avec les zones urbaines, où la construction est limitée aux bâtiments agricoles non dédiés à l'élevage.
- Ac : secteur agricole où la construction est limitée en raison de la qualité agronomique des terres.  
**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis à la servitude AS1 (de captage des eaux potables périmètre éloigné et périmètre rapproché) doit également respecter les règles fixées par l'arrêté préfectoral du 10 mai 2000 qui est intégré en annexe du présent document.**

### **Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

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

#### **Sont admises :**

##### **Dispositions particulières au secteur Aa :**

- Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole, ainsi qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- Les travaux, installations et aménagements divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone,

##### **Dispositions particulières au secteur Ab :**

- Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole à l'exception de celles dédiées à l'élevage et leurs annexes et/ou générant des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les travaux, installations et aménagements divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.

##### **Dispositions particulières au secteur Ac :**

- Les abris et refuges pour animaux d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les miradors et ruchers d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour une hauteur maximale de 4 m hors tout, à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ou le voisinage des habitations.
- Les abris pour les groupes électrogènes nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

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

La desserte sera réalisée à partir d'un accès unique sur la voirie départementale.

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

#### Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

#### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

#### Eaux pluviales :

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

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

Non réglementé.

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

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et de 6 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés existants ou à modifier.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 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.
- 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.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre.
- aux clôtures, qui peuvent être édifiées à l'alignement des voies, à condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe de toute voie ou chemin ouvert à la circulation automobile ou agricole.

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

A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre.

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

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

Une distance de 6 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

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

Non réglementée.

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

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

En cas de rénovation, reconstruction suite à sinistre, transformation ou extension d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

#### **Dispositions particulières au secteur Aa et Ab :**

##### **Bâtiments d'exploitation :**

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres.

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 25 mètres (silos...).

##### **Bâtiment d'habitation :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage, 9 mètres à l'égout du toit et 7 mètres à l'acrotère.

#### **Dispositions particulières au secteur Ac :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres hors tout.

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

#### **Dispositions générales :**

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

La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.

##### **Bâtiments d'exploitation :**

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel, afin de limiter au maximum leur impact visuel, par l'utilisation de couleurs sombres.

**Dispositions particulières au secteur Aa et Ab :**

Bâtiment d'habitation :

Toitures :

Les toitures pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

**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 ou des chemins de desserte de la parcelle.

**Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

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

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

**Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### Caractères de la zone N

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

Elle comprend 2 secteurs :

- **Ng** : secteur correspondant au secteur exploitable de la carrière.
- **Nn** : secteur correspondant à la zone d'intérêt communautaire NATURA 2000 et aux secteurs à dominante naturelle à préserver de l'urbanisation.

### **Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

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

#### **Sont admises :**

##### **Dispositions particulières au secteur Ng**

- Sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur du site de la gravière.

##### **Dispositions particulières au secteur Nn**

- Sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Sont autorisées les installations, travaux et aménagements, liés et nécessaires à l'exploitation forestière, à condition d'être compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- les abris pour animaux et les miradors sans dalle maçonnée avec une emprise au sol de 10m<sup>2</sup> maximum et ouvert sur au moins un côté.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.

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

Non réglementé

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

#### **Dispositions générales :**

##### Eau potable :

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

**Article 5 – N : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et de 6 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés existants ou à modifier.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 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.
- 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.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre.
- aux clôtures, qui peuvent être édifiées à l'alignement des voies, à condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe de toute voie ou chemin ouvert à la circulation automobile ou agricole.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

**Article 8 – N : 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 – N : emprise au sol**

**Dispositions générales :**

Non règlementé.

**Article 10 – N : hauteur des constructions**

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

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 4 mètres.

En cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

**Dispositions particulières au secteur Ng :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres.

**Article 11 – N : aspect extérieur**

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 et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.

**Dispositions particulières au secteur Nn :**

Les constructions et installations devront avoir un aspect bois naturel.

**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.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

**Dispositions générales :**

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

**Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)**

**Dispositions générales :**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.