

# MOOSLARGUE

*Plan Local d'Urbanisme*

## RÈGLEMENT

**Document approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10/03/2017**

**Le Maire, Monsieur Pascal SOMMERHALTER**



# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....	4
TITRE 2 : LES ZONES URBAINES .....	7
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua .....	8
Chapitre II - Règlement applicable au secteur ULg .....	15
Chapitre II - Règlement applicable au secteur ULe .....	19
TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER .....	22
Chapitre I - Règlement applicable au secteur 1AU .....	23
TITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES .....	30
Chapitre I - Règlement applicable au secteur A .....	31
TITRE 5 : LES ZONES NATURELLES .....	37
Chapitre I - Règlement applicable au secteur N .....	38
LES ANNEXES .....	42
Chapitre I - Normes de stationnement .....	42

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

## **Champ d'application territorial du règlement**

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

## **Division du territoire en zones**

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

### **Les zones urbaines :**

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

### **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 commençant par la lettre 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 de PLU.

## **Champ d'application des articles 1 à 16 de chaque zone**

Les articles 1 à 16 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.

## **Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :**

### **Les annexes :**

Sont considérées comme annexes aux habitations : les abris de jardins, les abris à bois, les barbecues, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage...), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m<sup>2</sup>, atelier (bricolage, peinture...), kiosque. Les annexes sont des constructions soit non contiguës au bâtiment principal soit contiguës mais sans accès intérieur direct (porte) entre les deux constructions. Les annexes doivent être un complément à la construction principale et ont une emprise au sol limitée.

### **Les extensions limitées :**

Les extensions limitées des constructions sont des bâtiments attenants à la construction principale, dont la superficie n'excède pas 40 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol et la hauteur n'excède pas 4 mètres hors tout.

### **Les divisions de terrain et les servitudes de cours communes :**

Les règles édictées dans le règlement s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Au titre de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires peuvent déroger aux dispositions de l'article 7 du règlement par l'institution d'une servitude de « cours commune ».

### **Extrait de l'article R\*123-10-1 du CU :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

### **Extrait de l'article L152-3 du CU :**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

### **Extrait de l'article L.111-15 du CU :**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **Dispositions spécifiques applicables aux secteurs répertoriés par la trame graphique « zone protégée » sur les plans de zonage (au titre de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme) :**

Sont uniquement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation :

- Les travaux de protection contre les crues et/ou destinés à réduire le risque inondation,
- Les aménagements et travaux d'entretien des infrastructures existantes,
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes,

les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux.

- Les clôtures, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondation.
- La création d'un abri de pêche par unité foncière à proximité d'un étang existant.

## TITRE 2 : LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme : « *les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Elles sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ua** : correspond à un secteur déjà urbanisé dont la vocation principale est l'habitat. *A l'intérieur de ce secteur, les espaces identifiés en trame graphique « zone protégée » sur le plan de zonage doivent également respecter les dispositions liées à cette zone au titre 1 du présent règlement.*
- **ULg** : correspond à un secteur de loisir dont la vocation principale est la pratique du golf. *A l'intérieur de ce secteur, les espaces identifiés en trame graphique « zone protégée » sur le plan de zonage doivent également respecter les dispositions liées à cette zone au titre 1 du présent règlement. Il comprend un sous-secteur **ULgc** à l'intérieur duquel sont autorisées les constructions et installations ayant un rôle complémentaire à la pratique du golf, sous réserve d'être nécessaire à l'activité économique du golf.*
- **ULe** : correspond à un secteur de loisir dont la vocation principale est la pratique de l'équitation. *A l'intérieur de ce secteur, les espaces identifiés en trame graphique « zone protégée » sur le plan de zonage doivent également respecter les dispositions liées à cette zone au titre 1 du présent règlement.*

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua

---

## **Article 1 - Ua : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

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 ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie et d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

## **Article 2 - Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

L'extension des constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, notamment dans le cadre de leurs mises aux normes et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans le secteur de zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

## **Article 3 - Ua : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès :**

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Pour des raisons de fluidité de la circulation, et pour limiter le nombre de points de conflit, les accès aux RD seront limités à un seul par opération.

### **Voirie :**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Article 4 - Ua : desserte par les réseaux**

### **Eau potable :**

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

### **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.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau existant. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

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

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à

l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - Ua : superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **Article 6 - Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Définitions :**

- Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé à une distance comprise entre 5 et 15 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ci-dessus ne s’appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations édifiées à l’arrière d’un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n’ont qu’un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

## **Article 7 - Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres de la limite.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- soit lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 6 mètres.
- soit en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété voisine, sans pouvoir dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite séparative.
- soit en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande...). Dans ce cas la hauteur sur limite séparative de la construction ne pourra excéder 12,5 mètres.

Il est précisé que ces 3 hypothèses peuvent être cumulées.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus 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.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 9 - Ua : emprise au sol des constructions**

Sans Objet

## **Article 10 - Ua : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12 mètres. L'égout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur comprise entre 2 et 8 mètres.

En cas de construction sur limite séparative, celle-ci est limitée à 4,50 mètres

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non règlementée.

## **Article 11 - Ua : aspect extérieur des constructions**

### **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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Les toitures :**

*Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.*

*Les toitures devront être composées de tuiles mécaniques ou de matériaux en ayant l'apparence sauf en cas de recours à des équipements liés aux énergies renouvelable ou aux couvertures écologiques.*

*La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation est comprise entre 40 et 55°.*

*Les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation.*

*Toutefois des formes de pentes différentes (vérandas, chiens-assis, toits plats...) pourront néanmoins être admises en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures des constructions à usage d'habitation.*

*Il n'y a aucune exigence de pente minimale pour les toitures des bâtiments autres qu'à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes.*

### **Les façades :**

*Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduit ou recouvert d'un revêtement approprié.*

### **Les clôtures :**

*Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.*

## **Article 12 - Ua : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **Dispositions générales :**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).
3. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
4. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
5. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
6. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **Normes de stationnement :**

1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes définies :
  - a. ci-après pour les constructions à usage d'habitation,
  - b. en annexe au présent règlement pour les autres constructions.
2. Logement (résidents et visiteurs) :
  - a. 1 place par logement créé d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - b. 2 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - c. à partir de 2 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs,

### **Article 13 - Ua : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Une surface équivalente à 20 % des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal. Celui-ci comportera des espaces plantés d'arbres et/ou des haies arborescentes choisis parmi les essences locales.

### **Article 14 - Ua : coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

### **Article 15 - Ua : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

### **Article 16 - Ua : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## **Chapitre II - Règlement applicable au secteur ULg**

---

### **Article 1 - Article 1 - ULg : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - ULg du présent règlement.

### **Article 2 - ULg : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises sous conditions :**

#### **Dispositions générales :**

- Les constructions et installations mais aussi les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être liées **et** nécessaires à la pratique de l'activité golfique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.

#### **Dispositions particulières au secteur ULgc :**

- Les constructions et installations ayant un rôle complémentaire à la pratique du golf sous réserve d'être nécessaires à l'activité économique du golf.

L'extension des constructions et installations existantes à condition d'être compatibles avec le caractère paysagé des lieux et dans la limite de 20% de la surface existante à la date de première approbation du présent document.

### **Article 3 - ULg : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

### **Article 4 - ULg : desserte par les réseaux**

Non réglementé.

## **Article 5 - ULg : superficie minimale des terrains constructibles**

Sans Objet

## **Article 6 - ULg : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé soit sur limite ou au-delà de 4 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

## **Article 7 - ULg : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 9 - ULg : emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

## **Article 10 - ULg : hauteur maximale des constructions**

**Mode de calcul :**

- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

**Dispositions générales :**

La hauteur maximale mesurée hors tout est de 10 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non règlementée.

## **Article 11 - ULg : aspect extérieur des constructions**

### **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, 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.

## **Article 12 - ULg : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

## **Article 13 - ULg : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non règlementé

## **Article 14 - ULg : coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Article 15 - ULg : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

## **Article 16 - ULg : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## **Chapitre II - Règlement applicable au secteur ULe**

---

### **Article 1 - Article 1 - ULe : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - ULe du présent règlement.

### **Article 2 - ULe : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises sous conditions :**

- Les constructions et installations mais aussi les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être liées **et** nécessaires à la pratique de l'équitation.
- Les constructions et installations ayant un rôle complémentaire à la pratique de l'équitation sous réserve d'être nécessaires à l'activité économique du centre équestre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.

L'extension des constructions et installations existantes à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et dans la limite de 20% de la surface existante à la date de première approbation du présent document.

### **Article 3 - ULe : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Pour des raisons de fluidité de la circulation, et pour limiter le nombre de points de conflit, les accès aux RD seront limités à un seul par opération.

### **Article 4 - ULe : desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article 5 - ULe : superficie minimale des terrains constructibles**

Sans Objet

## **Article 6 - ULe : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé :

- sur limite ou au-delà de 4 mètre de la limite des voies et emprises publiques à l'exception des routes départementales.
- au-delà de 25 mètres des routes départementales.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

## **Article 7 - ULe : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 9 - ULe : emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

## **Article 10 - ULe : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale mesurée hors tout est de 10 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non réglementée.

## **Article 11 - ULe : aspect extérieur des constructions**

### **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, 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.

## **Article 12 - ULe : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

## **Article 13 - ULe : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé

## **Article 14 - ULe : coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Article 15 - ULe : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

## **Article 16 - ULe : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme : « *les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* »

Elles sont définies en 1 seul secteur :

- **1AU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (comme définit à l'article 2).

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur 1AU

---

## **Article 1 - 1AU : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

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 ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, d'industrie et d'entrepôt.

Les constructions et installations à destination d'artisanat autres que celles visées à l'article 2 – IAU.

## **Article 2 - 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

Les constructions et installations à destination d'artisanat à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations

### **Conditions d'aménagement :**

Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – IAU sont admises à condition de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le cas d'une construction à destination de service public et d'intérêt collectif, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### **Article 3 - 1AU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **Acces :**

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Pour des raisons de fluidité de la circulation, et pour limiter le nombre de points de conflit, les accès aux RD seront limités à un seul par opération.

#### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Article 4 - 1AU : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

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

#### **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.

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau existant. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

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

##### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - 1AU : superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **Article 6 - 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales**

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

## **Article 7 - 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- soit lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 4,5 mètres.
- soit en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande...). Dans ce cas la hauteur sur limite séparative de la construction ne pourra excéder 12 mètres.

Il est précisé que ces hypothèses peuvent être cumulées.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

### **Article 8 - 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9 - 1AU : emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10 - 1AU : hauteur maximale des constructions**

#### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.

#### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12 mètres. L'égout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur comprise entre 2 et 8 mètres.

En cas de construction sur limite, celle-ci est limitée à 4,5 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

#### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non réglementée.

## **Article 11 - 1AU : aspect extérieur des constructions**

### **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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Les toitures :**

*Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone. Les toitures terrasses sont autorisées.*

*En cas de pente, les toitures devront être composées de tuiles mécaniques ou de matériaux en ayant l'apparence sauf en cas de recours à des équipements liés aux énergies renouvelable ou aux couvertures écologiques.*

*La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation est comprise entre 40 et 55°. Toutefois des formes de pentes différentes (vérandas, chiens-assis, toits plats...) pourront néanmoins être admises en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures des constructions à usage d'habitation.*

*Il n'y a aucune exigence de pente minimale pour les toitures des bâtiments autres qu'à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes.*

### **Les façades :**

*Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduit ou recouvert d'un revêtement approprié.*

### **Les clôtures :**

*Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.*

## **Article 12 - 1AU : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **Dispositions générales :**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

3. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
4. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
5. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
6. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Normes de stationnement :

1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes définies :
  - a. ci-après pour les constructions à usage d'habitation,
  - b. en annexe au présent règlement pour les autres constructions.
2. Logement (résidents et visiteurs) :
  - a. 1 place par logement créé d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - b. 2 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - c. à partir de 2 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs,

### **Article 13 - 1AU : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Une surface équivalente à 20 % des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal. Celui-ci comportera des espaces plantés d'arbres et/ou des haies arborescentes choisis parmi des essences locales.

### **Article 14 - 1AU : coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

### **Article 15 - 1AU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

### **Article 16 - 1AU : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## TITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : « *les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Elles comprennent 1 secteur :

- **A** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles. *A l'intérieur de ce secteur, les espaces identifiés en trame graphique « zone protégée » sur le plan de zonage doivent également respecter les dispositions liées à cette zone au titre 1 du présent règlement.*

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur A

---

## **Article 1 – A : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - A du présent règlement.

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

### **Sont admises sous condition :**

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site ou de favoriser sa mise en valeur :
  - a. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - b. 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.
  - c. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525 1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires au développement d'activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées à proximité des sites d'exploitation existants, qu'elles soient exercées dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent complémentaires par rapport à l'activité agricole;
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
  - qu'elles permettent le logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au regard des activités de l'exploitation ;
  - que leur surface de plancher n'excède pas 220 m<sup>2</sup> (locaux professionnels tels que bureaux ou vestiaires inclus) annexes non comprises
  - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles pré-existants ou construits simultanément
- Les bâtiments d'élevage doivent être édifiés à une distance au moins égale à 200 mètres de la limite des zones U et AU figurant au plan de zonage.
- La rénovation et reconstruction des abris de pêche existants sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol ou la hauteur de l'existant.
- La création d'un abri de pêche dans les conditions du titre 1 et dans la limite de 20m<sup>2</sup>.

## **Article 3 - A : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

### **Acces :**

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Pour des raisons de fluidité de la circulation, et pour limiter le nombre de points de conflit, les accès aux RD seront limités à un seul par opération.

### **Voirie :**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune voie nouvelle ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5 mètres.

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

### **Eau potable :**

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

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

### **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.

### **Eaux usées :**

#### **Eaux usées domestiques :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### Eaux usées non domestiques :

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

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

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

#### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 5 - A : superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

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

#### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé au-delà de 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales.

#### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement des voies.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet d'aménagement, de transformation ou d'extension, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

## **Article 9 - A : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 10 - A : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres sauf nécessité de dépassement par des éléments techniques de faibles emprise (tels que souches de cheminées, et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs-pignons et gardes corps...).

La hauteur maximale des abris de pâture est fixée à 5 mètres.

### **Cas des constructions à usage d'habitation :**

Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage (y compris les combles) est limité à 2, à savoir 1 niveau plus combles. Si l'élévation du sous-sol est inférieure à 1,80 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, celui-ci n'est pas compté comme niveau.

La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 9,50 mètres. L'égout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur comprise entre 2 et 7,50 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.

## **Article 11 - A : aspect extérieur des constructions**

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Les remblais et déblais :**

Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel.

### **Les matériaux :**

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs trop vives ne sont pas autorisés.

## **Article 12 - A : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre). A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

### **Article 13 - A : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé.

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

Sans objet.

### **Article 15 - A : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

### **Article 16 - A : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.* »

Elles comprennent un secteur :

- **N** : secteur destiné à préserver les zones à forte valeur écologique. *A l'intérieur de ce secteur, les espaces identifiés en trame graphique « zone protégée » sur le plan de zonage doivent également respecter les dispositions liées à cette zone au titre 1 du présent règlement.*

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur N

---

## **Article 1 - N : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - N du présent règlement.

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

### **Sont admises sous condition :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère inondable de la zone, avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et qu'ils ne réduisent pas le champ d'inondation et qu'ils préservent le libre écoulement des eaux.
- Les aménagements destinés à prévenir les risques d'inondations.
- Les parkings, à condition qu'ils ne constituent ni un remblai ni un déblai par rapport au terrain naturel, qu'ils ne modifient pas les écoulements de surface et qu'ils soient perméables aux eaux pluviales.
- La rénovation et reconstruction des abris de pêche existants sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol ou la hauteur de l'existant.
- La création d'un abri de pêche dans les conditions du titre 1 et dans la limite de 20m<sup>2</sup>.

L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'exposition au risque d'inondation des biens et des occupants.

## **Article 3 - N : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Pour des raisons de fluidité de la circulation, et pour limiter le nombre de points de conflit, les accès aux RD seront limités à un seul par opération.

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

Non réglementé.

#### **Article 5 - N : superficie minimale des terrains constructibles**

Sans Objet.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé :

- sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques à l'exception des routes départementales.
- au-delà de 25 mètres des routes départementales.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

#### **Article 9 - N : emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **Article 10 - N : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres.

## **Article 11 - N : aspect extérieur des constructions**

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, 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.

## **Article 12 - N : obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non réglementé.

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

Les plantations existantes identifiées au titre du L.151.23 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.

Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L. 151.23 :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve est interdit.
- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.
- En cas de suppression d'éléments appartenant à une haie ou une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.

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

Sans Objet.

**Article 15 - N : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

**Article 16 - N : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# LES ANNEXES

## Chapitre I - Normes de stationnement

---

Définition générale : le nombre de place est toujours arrondi à l'entier supérieur.

### Commerces isolés

60% de la surface de plancher minimum 2 places.

En secteur Ua : non règlementé.

### Centres commerciaux de plus de 2.000 m<sup>2</sup>

100 % de la surface de plancher + places de livraison (100 m<sup>2</sup> minimum)

### Bureaux

60 % de la surface de plancher

### Ateliers, dépôts

10 % de la surface de plancher

### Restaurants

60 % de la surface de plancher

### Hôtels

1,5 place par chambre

 **TOPOS**  
U R B A N I S M E

*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE