

# Plan Local d'Urbanisme de EPPFIG



## Règlement

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal le :

5 NOV. 2012

Le Maire :

Jean-Claude MANDRY  
Maire d'Epfig



A handwritten signature in black ink, likely belonging to Jean-Claude Mandry, the Mayor of Epfig.

4, rue des Artisans  
Z. A. du Stad e  
67210 Bernardswiller  
www.toposweb.com



Papier recyclé

# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	5
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	8
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	16
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	17
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	18
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	19
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	21
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	22
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	23
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	25
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	29
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	30
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	31
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	33
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	36
TITRE VI : ANNEXES .....	37

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de EPFIG (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 zones agricoles.

#### Les zones urbaines :

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

#### 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 naturelles

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

#### 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 emplacements réservés

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

#### Les secteurs où il existe des risques d'inondation

Ces espaces sont repérés sur les documents graphiques et leur règlement s'impose au PLU.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.

### 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.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du ban communal, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Le schlupf consiste à implanter des bâtiments de même hauteur en léger recul par rapport aux limites séparatives latérales (environ 80 centimètres)

## 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.

**UX** : le secteur UX est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales). Elle comprend les sous-secteurs UXa et UXb. Le second autorisant l'implantation de bâtiments à vocation vitivinicole. Dans le périmètre de protection éloigné du forage d'Epfig, les occupations et utilisations du sol devront être déclarées auprès du préfet avant tout début de réalisation.

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

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

#### **Disposition générale :**

- 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 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 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 à usage d'exploitation agricole et forestière, d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

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

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

#### **Dispositions particulières au secteur UXa**

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiqués en art.2 – UXa, d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité publique.

**Dispositions particulières au secteur UXb**

- Les constructions à usage d'habitation, d'exploitation agricole et forestière sauf celles indiqués en art.2 – UXb.

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

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement de moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par entreprise et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité ou de nuisances.

**Dispositions particulières au secteur UXb**

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement de moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par entreprise et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité ou de nuisances.
- Les occupations et utilisations du sol liées à une exploitation vitivinicole.

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

### **Article 3 – U : 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, sans pouvoir être inférieures à 4 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.

Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum à l'exception de la zone UA.

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

##### Accès :

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

### **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.

#### **Dispositions particulières au secteur UXb**

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 sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

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

### **Dispositions particulières au secteur UXb**

En l'absence de réseau public pour la collecte des eaux usées pour toute construction existante ou toute nouvelle construction, un assainissement non collectif devra être mis en place sur la parcelle selon la réglementation en vigueur pour le traitement des eaux usées non domestiques et domestiques. (La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement si celui-ci est réalisé.)

#### 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 privées,
- 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 pour tous points des volumes principaux des constructions.

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.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- Aux parcelles en drapeau ne permettant pas de construire selon les règles générales fixées ci-dessous.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

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

La façade avant de la construction doit être située :

- avec le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire,
- ou à une distance comprise entre 0 et 6 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

#### **Dispositions particulières au secteur UB :**

La façade avant de la construction doit être située :

- avec le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire,
- à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.

#### **Dispositions particulières aux secteurs UXa et UXb :**

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé au-delà de 5 mètres.

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

La façade avant de la construction doit être située :

- soit sur limite d'emprise publique,
- soit au-delà de 0,50m.

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

#### **Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

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 annexes (piscines, garages, vérandas, abris de jardins...) dont l'emprise au sol n'excède pas 25m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède

pas 3,5 mètres hors tout. 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 UB :**

##### Dans le cas d'une construction dont le mur pignon fait face à la limite séparative :

A moins que la construction à bâtir ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

##### Dans les autres cas :

A moins que la construction à bâtir ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sur une longueur maximale de 12 m, sans être soumis aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (schlupf). Dans ce cas, le retrait autorisé ne peut excéder 0,80 mètre.

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

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

#### **Dispositions particulières aux secteurs UXa et UXb**

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 de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **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 réglementé**

## **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 niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

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

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, 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.

### **Dispositions particulières au secteur UA**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

### **Dispositions particulières au secteur UB**

La hauteur des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

### **Dispositions particulières au secteur UXa et UXb**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.

La hauteur maximale des logements de fonction de gardiennage ou de service, non attenants au bâtiment d'activité, est limitée à 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

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

Non réglementé.

## **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 ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

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

#### Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 2m de hauteur, à l'exception des porches pour lesquels la hauteur n'est pas règlementée, et doivent être constituées soit :

- d'un mur plein,
- d'un grillage de couleur sombre doublé ou non d'une haie vive,
- de palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut.

En limite séparative, elles sont limitées à 2m de hauteur et doivent être constituées soit :

- de haies pouvant être doublées d'un grillage sombre,
- d'un mur plein enduit,
- d'un mur bahut enduit qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...),
- de grilles et grillages sombres.

#### Toitures :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans ou à quatre pans avec demi-croupe.

Les toitures pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Les pentes de toiture auront un angle minimum de :

- 42° pour toute construction à destination d'habitat,
- 20° pour toute construction à destination d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments de jardins y compris, gloriettes et abris, les garages et autres annexes à l'habitat, n'excédant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4 mètres au faîtage,
- les extensions de maisons d'habitation, pergolas et vérandas,
- les constructions à usage de service public et d'intérêt général.

#### Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives, les matériaux ne rappelant pas la tradition locale de la pierre, des colombages et des enduits ne sont pas autorisés.

### **Dispositions particulières au secteur UB :**

#### Clôtures :

En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures est limitée à :

- 1,50m en cas de construction d'un mur plein,
- 1,80m dans les autres cas.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2m. Elles devront être constituées soit :

- d'un grillage de couleur sombre
- d'une palissade à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut,

- de haies vives pouvant être doublées d'un grillage sombre.
- d'un mur plein enduit.

#### Toitures :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans ou à quatre pans avec demi-croupe.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- de représenter moins de 50% de la surface totale de la toiture,
- de ne pas donner sur l'emprise publique.

Les toitures pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Les pentes de toiture auront un angle minimum de :

- 42° pour toute construction à destination d'habitat,
- 20° pour toute construction à destination d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments de jardins y compris, gloriottes et abris, les garages et autres annexes à l'habitat, n'excédant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4 mètres au faîtage,
- les extensions de maisons d'habitation, pergolas et vérandas,
- les constructions à usage de service public et d'intérêt général.

#### Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisés.

#### **Dispositions particulières au secteur UE, UXa et UXb :**

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 selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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 de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

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

- 2 places par logement créé, hors accès.

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

- 0 emplacement entre 0 et 25m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- 2 emplacements, hors accès, par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

- 3 places par logement créé.

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

- 0 emplacement entre 0 et 25m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- 3 emplacements, hors accès, par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

#### **Disposition générale :**

En cas de construction sur une parcelle en limite de la zone agricole (A) ou de la zone naturelle (N), des plantations devront être réalisées pour créer une transition paysagère avec les zones agricoles ou naturelles.

Cette transition paysagère sera composée soit :

- d'un rideau végétal composé de haies vives,
- de feuillus à haute ou moyenne tige.

#### **Disposition particulière 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.

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

### **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 règlementé 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 règlementé pour les constructions à destination de service public et d'intérêt général.

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

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

**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.

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

**IIAUX** : Il s'agit d'une zone non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Cette zone naturelle est destinée à l'extension future de la zone d'activité à l'entrée Nord du village. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

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

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

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

### **Article 2 – AU : 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 uniquement :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

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

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

### **Article 6 – AU : 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 points des volumes principaux des constructions.

L'implantation des ouvrages à caractère technique 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 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 – AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

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.

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

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

Non réglementé.

**Article 9 – AU : emprise au sol**

Non réglementée.

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

Non réglementé.

**Article 11 – AU : aspect extérieur**

Non réglementé.

**Article 12 – AU : stationnement**

Non réglementé.

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

Non règlementé.

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

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

Non règlementé.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **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 2 secteurs :

- Aa : secteur au sein de l'espace agricole destiné spécifiquement aux sorties d'exploitations. Dans le périmètre de protection éloigné du forage d'Epfig, les occupations et utilisations du sol devront être déclarées auprès du préfet avant tout début de réalisation.
- Ab : secteur agricole où la construction est limitée en raison de la qualité agronomique des terres.

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

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

#### **Disposition générale :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- 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.
- 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 au secteur Aa :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, exceptées celles visées en art.2.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, agricoles et forestières, industrie, entrepôts, exceptées celles visées à l'art.2.

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

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, ainsi qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, destinée au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole,
- 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,
- 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.

**Disposition particulière au secteur Ab :**

- les infrastructures de déplacement doux et leurs aménagements,
- l'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes,
- les équipements relatifs à la ressource en eau potable,
- l'aménagement et l'extension des bâtiments et installations existants,
- l'extension des exploitations agricoles existantes (transformation et création de bâtiments).
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

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

### **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 sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement 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**

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies, et 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

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.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

A moins 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 0,80 m.

### **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 règlementée.

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

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

**Dispositions particulières au secteur Aa :**  
Bâtiments d'exploitation :

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 10 mètres.

La hauteur maximale des ouvrages techniques à vocation agricole de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).

Bâtiment d'habitation :

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 10 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

**Dispositions particulières au secteur Ab :**

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage.

**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.

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 :**

Bâtiment d'habitation :

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1,5m de hauteur.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2m.

Toitures :

Les toitures doivent être recouvertes avec des matériaux rappelant la couleur de la terre cuite, sauf en cas de recours à des couvertures écologiques ou des équipements liés aux énergies renouvelables.

Les toitures des constructions devront avoir 2 pans.

La pente de toiture et le nombre de pans est libre :

- pour les constructions de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

Les demi-croupes sont autorisées.

Les toitures pyramidales (sans faîtage) et les croupes 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 plantations devront être réalisées pour créer une transition paysagère en direction de la VRPV.

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

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

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

Non règlementé.

## 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 3 secteurs :

- Nf : secteur naturel et paysager à protéger mais dont le caractère environnemental et forestier permet une occupation du sol mesurée,
- Nj : zone naturelle correspondant aux arrières de parcelles à vocation de jardins ou de zones vertes.
- Nn : zone naturelle correspondant à l'ensemble des secteurs à forte valeur environnementale.

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

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

#### **Dispositions particulières aux secteurs Nf, Nj et Nn :**

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

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- 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.
- 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.

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

#### **Dispositions particulières au secteur Nf**

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des ressources forestières et compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les abris pour animaux et les miradors sans dalle maçonnée avec une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum et ouvert sur au moins un côté.
- Les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
  - o les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
  - o les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
  - o l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- Les ruchers, sans limite d'emprise.
- La reconstruction des constructions et installations sinistrées sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.

#### **Dispositions particulières au secteur Nj :**

- La réhabilitation, l'aménagement, la transformation, la modification ou le changement d'affectation de locaux et les extensions des constructions principales existantes liées à

l'habitat sans pouvoir dépasser 40 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes au moment de l'approbation initiale du PLU,

- Les constructions annexes ayant une emprise au sol maximale de 20 mètres<sup>2</sup> par unité foncière et une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres hors tout.
- La reconstruction des constructions et installations sinistrées sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
  - les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
  - les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
  - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.

**Dispositions particulières au secteur Nn :**

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
  - les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
  - les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
  - le réaménagement et l'entretien des routes et des ouvrages qui leur sont liés,
  - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des chemins, des liaisons douces, des cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- La reconstruction des constructions et installations sinistrées sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

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

Non réglementé

### **Article 4 – N : 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 sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement 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 – N : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies, et 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Le long des voies départementales, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 25mètres pour les habitations et 20mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe des voies.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous 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 0,80 m.
- 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.

#### **Disposition particulière au secteur Nj :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

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

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

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 0,80 m.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

#### **Dispositions particulières au secteur Nj :**

L'emprise au sol maximale supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU est fixée à 20m<sup>2</sup> par unité foncière pour les constructions annexes et à 40m<sup>2</sup> supplémentaires par unité foncière en cas de réhabilitation, d'aménagement, de transformation, de modification ou de changement d'affectation de locaux et les extensions des constructions principales existantes liées à l'habitat.

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

#### **Dispositions générales :**

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

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 4 mètres. Pour les miradors cette hauteur est limitée à 6 mètres.

En cas de rénovation, réhabilitation, d'aménagement, de transformation, de modification, de changement d'affectation de locaux, ou d'extension des constructions ou installations, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

#### **Dispositions particulières au secteur Nj :**

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 4 mètres hors tout.

### **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 partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

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.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

### **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.

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

Non règlementé.

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

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

Non règlementé.

## TITRE VI : ANNEXES

### ANNEXE 1 – Stationnement

#### 1. Constructions à usage de commerce :

*Commerces isolés :*

Une surface affectée au stationnement des clients au moins égale à 50% de la surface de plancher des locaux professionnels.

*Centres commerciaux :*

Une surface affectée au stationnement des clients égale à 100% de la surface de plancher de construction en dehors des places de stationnement pour les livreurs.

*Restaurants :*

Cinq places de stationnement pour 10 chambres et 2 places de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de restaurant en zone UA,

Neuf places de stationnement pour 10 chambres et 3 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant pour les autres zones.

#### 2. Constructions à usage de bureau

Une surface affectée au stationnement des employés égale à 60% de la surface de construction augmentée de n places de stationnement pour les visiteurs. (un nombre supplémentaire de place pourra être exigé pour les besoins de l'activité).

#### 3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

*Hôtels :*

Cinq places de stationnement pour 10 chambres et 2 places de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de restaurant en zone UA,

Neuf places de stationnement pour 10 chambres et 3 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant pour les autres zones.

#### 4. Constructions à usage de service public et d'intérêt collectif :

*Salles de spectacle et de réunion :*

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil avec un minimum de 1 place de stationnement par 10 personnes.

*Lieux de culte :*

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil avec un minimum de 1 place de stationnement par 15 personnes.

*Stades :*

Une place de stationnement pour trois places jusqu'à 5 000 places ;

Une place de stationnement pour cinq places de 5 à 10 000 places ;

Une place de stationnement pour sept places de 10 à 30 000 places.

*Piscines et patinoires :*

Une surface affectée au stationnement des clients égale à 100% de l'emprise des installations de la piscine ou de la patinoire.

*Etablissements hospitaliers et cliniques :*

Quinze places de stationnement pour 100 lits à l'intérieur (médecins, infirmières et personnels) plus dix places pour 100 lits à l'extérieur (visiteurs et consultants), si la desserte est bonne,  
Trente places de stationnement pour 100 lits à l'intérieur plus vingt places pour 100 lits à l'extérieur, si la desserte est mauvaise.

*Etablissements d'enseignement :*

Du 1<sup>er</sup> degré : une place de stationnement par classe ;  
Du second degré : deux places de stationnement par classe.

Tous les établissements d'enseignement doivent comporter une aire de stationnement pour deux roues.

**5. Installations de jeux et loisirs :***Terrains de camping ou de stationnement de caravanes :*

Une place de stationnement par tente et par caravane.

*Aires de jeux et de loisirs :*

N places de stationnement à déterminer dans chaque cas.

**6. Industries**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction ; toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place de stationnement par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> ;

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires (poids lourds, semi-remorques, camions,...).

**7. Maisons de retraite**

9 places de stationnement pour 60 lits à l'intérieur (personnel), plus de 20 places à l'extérieur (visiteurs).