

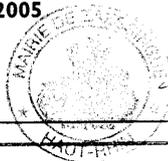
Commune de Zaessingue



Plan Local d'Urbanisme Approuvé

3c. Règlement

P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du 14 Mars
2005



Billiel

Le Maire



Février 2005

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
CHAPITRE I - ZONE U.....	4
CHAPITRE II - ZONE AU.....	11
CHAPITRE III - ZONE A.....	15
CHAPITRE V - ZONE N.....	21
ANNEXES.....	25

PREAMBULE

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Articles

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de ZAESSINGUE tel qu'il est délimité sur les plans de zonage n°3a et 3b.

2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisations du sol définies aux articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme.

S'y ajoutent les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes du présent règlement.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Le P.L.U. de ZAESSINGUE définit :

- une zone urbaine U qui comprend le secteur Ua ;
- une zone à urbaniser AU qui comprend le secteur AUa constructible sous conditions ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone naturelle et forestière N.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

**5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS
DETRUITS PAR SINISTRE**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

6. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

CHAPITRE I - ZONE U

Elle comprend le **secteur Ua** couvrant les zones périphériques au noyau ancien du village.

ARTICLES

U I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.2. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.3. L'aménagement, l'agrandissement et la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le voisinage et pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- I.4. Les établissements de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m².
- I.5. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...), sauf ceux directement liés aux activités admises dans la zone U.
- I.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- I.7. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les affouillements et les exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone U.
 - le stationnement isolé de caravanes ;
 - l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les garages collectifs de caravanes.
- I.8. La démolition de tout ou partie de construction en l'absence de permis de démolir.
- I.9. Nonobstant le paragraphe précédent, la démolition des bâtiments destinés à être conservés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage n°3b joint au présent dossier, dont le volume et l'aspect général devront être préservés.

Toutefois, ils pourront faire l'objet de travaux de rénovation, transformation et aménagement ne portant pas atteinte au caractère architectural ancien.

U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphes U 11.3., sont soumises à déclaration préalable.

2.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

U 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à :

- 4 mètres dès lors qu'elle dessert au moins 2 logements;
- 6 mètres dès lors qu'elle dessert au moins 4 logements;
- 7 mètres lorsqu'elle dessert au moins 6 logements.

En outre, les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne doivent pas excéder 100 mètres de longueur.

Il est cependant précisé, qu'une voie ou amorce de voie publique ou privée pouvant faire l'objet à terme d'un maillage de voie, notamment pour desservir une zone d'urbanisation future inscrite au présent P.L.U., n'est pas considérée comme une voie impasse, à condition qu'une place de retournement soit aménagée dans sa partie terminale. Cet aménagement devra rester ouvert à la circulation publique tant que le maillage de la voie n'est pas définitivement assuré.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe U.3.1.

U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement, construction ou installation, réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (eaux de toiture et de cours).

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales devront être évacuées directement dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption sur la propriété.

4.3. Électricité et télécommunication

Les nouveaux réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques, étant précisé que pour les voies privées il sera pris en compte l'alignement de fait ou la limite séparative.

Cependant, s'il existe le long des rues ou sections de rues des constructions érigées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants directement contigus du même côté de la voie.

- 6.2.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 6.3.** Toute occupation et utilisation du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés ne pourra être implantée à moins de 4 mètres des berges.

U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).

- 7.2.** Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin et implanté sur la limite séparative, sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite ;
- au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, si leur hauteur sur limite n'excède pas 5 mètres et leur longueur sur limite 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs.

Dans tous les cas, la longueur cumulée des bâtiments sur limite ne pourra dépasser le tiers de la longueur cumulée des limites séparatives.

U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine située sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- 8.2. De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain ou de l'unité foncière, sauf dans le **secteur Ua** où ce seuil est fixé au tiers.
- 9.2. Pour les constructions à usage d'activité agricole, industrielle, artisanale ou commerciale, cette emprise est portée au 3/4 de la superficie du terrain, sauf dans le **secteur Ua**.
- 9.3. Nonobstant les dispositions des articles précédents, peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres mesurée par rapport à la projection verticale de tout point de la construction sur le terrain naturel.

Le nombre de niveaux droits ne pourra excéder DEUX non comptés les combles aménageables.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1 mètre.
- 10.2. Les équipements d'infrastructures d'intérêt public ainsi que les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, peuvent être édifiés au-dessus de la hauteur fixée à l'article U 10.1

U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

11.1. Toitures

- 11.1.1.** Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites.
- 11.1.2.** La pente des toitures des constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 30 et 50 degrés. D'autres pentes sont autorisées si elles constituent des éléments d'accompagnement des toitures, tels que chien-assis et lucarnes, ou de la construction principale à usage d'habitation (vérandas, ...).
- 11.1.3.** Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être de coloris apparentés aux couleurs des tuiles des bâtiments situés à proximité.

11.2. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques seront installées de façon à être perçues le moins possible depuis la voie publique et devront être teintées dans les mêmes tons que ceux des matériaux directement adjacents (toitures ou façades).

11.3. Clôtures

- 11.3.1.** Les clôtures sur rue ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 m. Elles peuvent être constituées soit par un dispositif à larges mailles, par des haies vives, soit par des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,50 m surmontés ou non de grilles ou de grillages. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 mètre lorsque le terrain est en pente. L'aspect des clôtures devra être en harmonie avec celles réalisées dans le voisinage.
- 11.3.2.** Les clôtures sur limites séparatives de propriétés seront constituées par un grillage à larges mailles tendu entre potelets monté ou non sur un mur-bahut pouvant être doublé d'une haie vive. La hauteur du mur-bahut est limitée à 1 mètre et la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- 11.3.3.** L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément à l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme.

11.4. Matériaux

- 11.4.1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.4.2. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et les tons de couverture des toitures doivent être choisis en harmonie avec le site et les constructions environnantes.

U 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales définies en annexes au présent règlement.

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il devra être réalisé au moins 1 aire de stationnement adjacente à la voie publique.

- 12.2. Dans tous les cas, en ce qui concerne les logements, chaque opération devra comporter au minimum 2 places de stationnement par logement, sauf pour les chambres individuelles.
- 12.3. 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.
- 12.4. Dans les opérations d'ensemble (lotissement, A.F.U., groupe d'habitation, ...), il est exigé, en plus des aires de stationnement privatives visées aux paragraphes précédents, la réalisation d'aires supplémentaires communes à raison d'UNE pour deux logements.

U 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1. La superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale aux deux tiers de la superficie des espaces libres.
- 13.2. Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU, groupe d'habitation, ...), il est exigé, en plus des espaces privatifs visés au paragraphe précédent, la création d'espace vert planté commun dont la superficie totale sera au moins égale à 5 % de la superficie totale de l'opération.

U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE II - ZONE AU

Elle comprend le **secteur AUa** à la périphérie duquel les équipements publics existants sont suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur.

ARTICLES

AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU.2.

AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, s'il n'y a pas création de nouveaux logements et s'ils ont pour but de les rendre conformes à la réglementation sanitaire ou aux normes d'habitabilité. Dans ce cas, les dispositions des articles U 3 à U 14 sont applicables, étant précisé que pour l'article U.9, il y a lieu d'appliquer les règles relatives au **secteur Ua**.
- 2.2. Les constructions, installations et travaux liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure d'utilité publique et de leurs annexes techniques à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone ou du secteur et qu'ils soient compatibles avec les zones environnantes, notamment celles à dominante d'habitat.
- 2.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants qui sont soumis à déclaration préalable ou à autorisation :
 - L'édification et la transformation de clôtures ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol qui sont uniquement liés aux occupations et utilisations du sol visées dans l'ensemble du présent article AU 2.
- 2.4. Toutes occupations et utilisations du sol indispensables à la protection du site et à la prévention des risques naturels.

2.5. Dans le secteur AUa

2.5.1. Dans le secteur au lieu-dit "HELSINGER"

Les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur Ua si elles sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, et à condition que :

- chaque opération porte sur une superficie de terrains au moins égale à 1 ha, ou sur le solde du secteur si la superficie restée vacante est inférieure à ce seuil ;
- le terrain de l'opération soit contigu à des équipements publics existants ou programmés ;
- toute opération respecte les "orientations particulières d'aménagement" jointes au présent dossier (pièce n°2b).

2.5.2. Dans le secteur au lieu-dit "FLATTMATTEN"

Les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur Ua à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur, respectant par ailleurs "les orientations particulières d'aménagement" jointes au présent dossier (pièce n°2b).

2.5.3. Dans le secteur au lieu-dit "FRANKENWEG"

Les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur Ua si elles sont réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble sous forme de lotissement, de groupe d'habitation ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement, et à condition que :

- le terrain de l'opération soit contigu à des équipements publics existants ou programmés ;
- l'opération ne compromette pas l'aménagement ultérieur du reste du secteur et respecte "les orientations particulières d'aménagement" jointes au présent dossier (pièce n°2b).

2.5.4. La réalisation d'équipements publics est autorisée nonobstant les règles qui précèdent, à condition que l'opération ne compromette pas l'aménagement ultérieur du reste du secteur.

Dans ces cas, les règles du secteur Ua sont applicables.

AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

**AU 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Néant.

**AU 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE
STATIONNEMENT**

Néant.

**AU 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE
JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Néant.

AU 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

CHAPITRE III - ZONE A

Elle comprend le **secteur Aa** qui constitue un espace agricole quasi inconstructible.

ARTICLES

A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2.

A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sauf dans le secteur Aa :

2.1.1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.

Ces constructions devront être implantées à une distance ne pouvant excéder 20 m par rapport aux bâtiments existants sur la même propriété, sauf si une réglementation sanitaire impose une distance plus importante.

Par ailleurs, aucune installation d'élevage ne pourra s'implanter à une distance inférieure à 100 mètres par rapport aux limites de la zone urbaine (U) et de la zone d'urbanisation future (AU).

2.1.2. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole, à condition :

- qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire ;
- que leur réalisation soit obligatoirement postérieure aux bâtiments principaux d'exploitation ;
- qu'elles ne comportent pas plus de 2 logements par exploitation agricole, dans ce cas, la distance séparant les deux logements ne pourra excéder 15 mètres ;
- qu'elles soient incorporées aux bâtiments d'activités ou édifiées à une distance ne pouvant excéder 25 mètres par rapport aux bâtiments principaux d'exploitation, sauf si une réglementation sanitaire impose une distance plus importante ;

- que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ne puisse en aucun cas excéder 180 m² par logement autorisé.

2.2. Dans la zone A et le secteur Aa :

2.2.1. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, s'il n'y a pas :

- changement d'affectation, à moins que la nouvelle destination corresponde à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone A ou le secteur Aa ;
- création de nouveaux logements autres que ceux admis à l'article A 2.1.2., étant précisé que l'aménagement ou l'extension d'un logement existant ne pourra entraîner une S.H.O.N. totale excédant 180 m².

2.2.2. Les abris de pâture non clos de conception légère, sans fondation, d'une superficie maximum de 20 m², démontables, à condition d'être totalement ouverts sur un des grands côtés.

2.2.3. Les équipements d'infrastructure d'intérêt général et leurs annexes techniques ainsi que les travaux d'intérêt général destinés à la protection contre les inondations ou à l'entretien des cours d'eau, s'ils sont compatibles avec la préservation de la vocation agricole de la zone ou du secteur.

2.2.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants qui sont soumis à déclaration préalable ou à autorisation :

- l'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui sont uniquement liés aux occupations et utilisations du sol visées dans l'ensemble du présent article A 2 ;

A 3 : DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des routes départementales (R.D.), il ne sera autorisé qu'un accès par unité foncière. Si celle-ci est desservie par plusieurs voies, les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si l'accès est établi sur la voie la moins fréquentée.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

En matière d'eau destinée à la consommation humaine, les dispositions réglementaires en vigueur sont applicables.

4.2. Assainissement

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

A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucun terrain dont la surface est inférieure à 4000 m² ne pourra recevoir de nouvelle construction à usage d'habitation visée à l'article A 2.1.2.

A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des chemins départementaux et à 10 mètres de l'axe des autres voies.

6.2. Toute construction et clôture fixe doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau ou fossés.

A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. La distance d'au moins 30 mètres devra être respectée par rapport à la limite d'un espace boisé classé matérialisé sur le plan de zonage n°3a.
- 7.3. Toute construction doit être implantée à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau ou fossés.

A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine située sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- 8.2. De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 12 mètres mesurée par rapport à la projection verticale de tout point de la construction sur le terrain naturel.
- 10.2. La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole est limitée à 15 mètres.
- 10.3. La hauteur des abris de pâture ne devra pas excéder 2,5 mètres.
- 10.4. Au voisinage de lignes électriques, il devra être tenu compte des servitudes liées au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** 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.
- 11.2.** La pente des toitures des constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 30 et 50 degrés. D'autres pentes de toitures sont autorisées si elles constituent des éléments d'accompagnement des toitures, tels que les chiens-assis et lucarnes, ou de la constructions d'habitation (vérandas, ...).
- 11.3.** Pour les hangars et les bâtiments nécessaires à l'activité agricole :
- il devra exister une concordance entre les revêtements et les coloris des façades et des toitures, et une harmonie architecturale entre les bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation ;
 - les teintes des façades et des toitures doivent être choisies en harmonie avec le site et rappelleront les éléments naturels environnants.

A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales (feuillues, fruitières, ...) afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1.** Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la **zone A et le secteur Aa**.
- 14.2.** Pour les constructions à usage d'habitation visées à l'article A 2.1.2., les possibilités maximales d'occupation du sol sont limitées à 180 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) par logement autorisé, pour une parcelle d'un seul tenant supérieure ou égale à 4000 m².
- 14.3.** Pour les autres constructions admises, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles A 3 à A13.

CHAPITRE V - ZONE N

ARTICLES

N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2.

N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol indispensables à la protection du site ainsi qu'à l'exploitation et à la gestion de la forêt.
- 2.2.** Les équipements d'infrastructure d'intérêt général et leurs annexes techniques ainsi que les travaux destinés à la protection contre les inondations ou à l'entretien des cours d'eau, s'ils sont compatibles avec la préservation de la zone.
- 2.3.** Les opérations figurant sous forme d'emplacements réservés au plan de zonage n°3a.
- 2.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants qui sont soumis à déclaration préalable ou à autorisation :
 - l'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage forestier ou agricole ;
 - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage n°3a joint au présent dossier ;
 - les affouillements et exhaussements du sol qui sont uniquement liés aux occupations et utilisations du sol visées dans l'ensemble du présent article N 2.
- 2.5.** L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, s'il n'y a pas changement d'affectation, à moins que la nouvelle destination corresponde à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone N.

N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des routes départementales (R.D.), il ne sera autorisé qu'un accès par unité foncière. Si celle-ci est desservie par plusieurs voies, les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si l'accès est établi sur la voie la moins fréquentée.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

N 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des chemins départementaux, et à 10 mètres de l'axe des autres voies.

6.2. Toute construction et clôture fixe doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau ou fossés.

N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Une distance d'au moins 30 mètres devra être respectée par rapport à la limite d'un espace boisé classé matérialisé sur le plan de zonage n°3a.

7.3. Toute construction doit être implantée à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau ou fossés.

N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine située sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

8.2. De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres mesurée par rapport à la projection verticale de tout point de la construction sur le terrain naturel.

Au voisinage de lignes électriques, il devra être tenu compte des servitudes liées au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Les espaces boisés matérialisés sur le plan de zonage n°3a joint au présent dossier, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux boisements faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

- 13.2.** Les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales (feuillues, fruitières, ...) afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la **zone N**.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles N 3 à N 13.

ANNEXES

"INFORMATIONS GENERALES"

REGLES GENERALES D'URBANISME	26
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	28

REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R.111-2

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21

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.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- logements :
 - chambres individuelles : 1 pl/chambre
 - autres logements : 2 pl/logement
- maisons individuelles : 2 pl - une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage
- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60% de la S.H.O.N.² minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2 000 m² : 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m² minimum)
- marchés : 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux : 60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts : 10 % S.H.O.N.
- cliniques : 60 % S.H.O.N.
- hôpitaux : 40 % S.H.O.N.
- hôtels, restaurants : 60 % S.H.O.N.
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % emprise
spectacles : 1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires : 100 % emprise
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
secondaire :
supérieur : 1 pl/7 élèves

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme

² S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette