



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune d'

**HERBSHEIM**

## REGLEMENT ECRIT

Prescription PLU le : 19/01/2009  
Caractère exécutoire PLU le : 26/06/2013

### MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal du 02 septembre 2019,



le 02 septembre 2019

Pour Mme la Maire  
empêchée,  
La 1ère adjointe,  
Odile BRUN



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	6
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	17
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	20
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	25

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de HERBSHEIM (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 agricoles et zones naturelles.

#### Les zones urbaines :

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

#### Les zones à urbaniser :

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

#### Les zones agricoles :

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

#### Les zones naturelles

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

#### Les emplacements réservés

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

### Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 16 du titre II

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

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

**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 de HERBSHEIM, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

**UB** : la zone UB correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes, souvent sous forme pavillonnaire.

**UL** : la zone UL correspond au secteur accueillant des équipements publics notamment ceux liés aux loisirs.

**UX** : la zone UX est une zone urbaine destinée aux activités commerciales, artisanales et industrielles.

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

### **Disposition générale :**

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

L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière hormis celles mentionnées à l'article 2.

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

- Les constructions ou installations à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitations agricoles et forestières 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 constructions 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 UL :**

- Les constructions ou installations à usage d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitations agricoles ou forestières et entrepôts.
- Les constructions ou installations à usage d'habitation à l'exception de celles indiquées en art.2.

### **Dispositions particulières au secteur UX :**

- Les constructions ou installations à usage d'habitation à l'exception de celles indiquées en art.2.
- Les constructions ou installations à usage d'exploitation agricole et forestière.

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

### **Disposition générale :**

#### **Disposition particulières au secteur UL :**

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

#### **Dispositions particulières au secteur UX :**

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement de moins de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition qu'il 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.
- La construction du logement de fonction, de gardiennage ou de service devra être simultanée ou consécutive à la réalisation de l'occupation et utilisation du sol autorisée.

## **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.

#### Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum à l'exception des constructions, extensions, transformations, changements de destinations entraînant la création d'une SURFACE DE PLANCHER inférieure à 30m<sup>2</sup>.

#### Voirie :

L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 6 mètres.

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

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

### **Dispositions générales :**

#### Eau potable :

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

Eaux usées :

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

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

**Dispositions particulières au secteur UX :**

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés. Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué,
- la rétention avec restitution limitée et récupération le cas échéant 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, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

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, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur 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 qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de traitement de type déboureur-séparateur à hydrocarbures.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

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

Non réglementé.

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

### **Dispositions générales :**

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

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

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux constructions, extensions ou installations dont l'emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup> et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

### **Dispositions particulières 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.

Dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance d'implantation, la façade de la construction doit être située entre 0 et 3 mètres de la limite d'emprise publique ou de la voie.

Seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 50 centimètres par rapport à la façade et dont la hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol doit être supérieure ou égale à 4,20 mètres, sont autorisés.

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

La façade avant de la construction doit être située entre 0 et 8 mètres de la limite d'emprise publique ou de la voie.

### **Dispositions particulières au secteur UX et UL :**

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé au-delà de 5 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

**Dispositions générales :**

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

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux constructions, extensions ou installations dont l'emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire sur limite séparative ou au-delà de 1 mètre.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre.
- aux piscines dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre.

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

**Dispositions particulières au secteur UA :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

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

**Dispositions particulières au secteur UB :**

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, devant être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- En cas de construction simultanée sur deux parcelles attenantes ou dans le cas d'une construction préexistante en limite sur une parcelle attenante, les constructions pourront s'implanter sur la dite limite.

**Dispositions particulières au secteur UL :**

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

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 50 centimètres de la limite séparative.

**Dispositions particulières au secteur UX :**

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à la limite entre la zone UX et UB.

### **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 réglementée.

### **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 du terrain naturel d'assiette de la construction.

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

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

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

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

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

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 11 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère.

#### **Dispositions particulières aux secteurs UL :**

Non réglementé.

#### **Dispositions particulières au secteur UX :**

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 10 mètres hors tout.

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

### **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.

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

Seuls les talus partiels, remblais et déblais rétablissant la pente naturelle, sont autorisés. Les caves enterrées ne pourront excéder 100 centimètres de profondeur par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement.

En cas de rénovation, de reconstruction après sinistre, d'adaptations, de changement de destination ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes existants.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

**Dispositions particulières au secteur UA :**Clôtures :

- En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1mètre 80 de hauteur et 1mètre 60 de hauteur en cas de recours à un mur plein. Les haies sont interdites.
- En limite séparative, elles sont limitées à 1mètre 80 de hauteur.

Toitures :

Les couvertures des toitures devront rappeler les tuiles en terre cuite sauf en cas de recours à des équipements liés aux énergies renouvelables.

Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°, à l'exception des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière pour lesquelles la pente de toiture est non règlementée.

Les croupes, les demi-croupes et les tourelles sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées sur moins de 30% de l'emprise de la construction principale et à condition d'être situées sur la partie arrière de la construction.

Les toitures monopan, multipans et pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas pour les constructions, extensions et installations n'excédant pas 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout.

**Dispositions particulières au secteur UB :**Clôtures :

- En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1mètre 40 de hauteur et 1mètre 20 de hauteur en cas de recours à un mur plein. Les haies sont interdites.
- En limite séparative, elles sont limitées à 1mètre 80 de hauteur.

Toitures :

Les couvertures des toitures devront rappeler les tuiles en terre cuite sauf en cas de recours à des équipements liés aux énergies renouvelables.

Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 30° et 52°, à l'exception des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière pour lesquelles la pente de toiture est non règlementée.

Les croupes, les demi-croupes et les tourelles sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées sur moins de 30% de l'emprise de la construction principale et à condition d'être situées sur la partie arrière de la construction.

Les toitures monopan, multipans et pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas pour les constructions, extensions et installations n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout.

**Dispositions particulières au secteur UX :**Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Toitures :**Disposition particulière aux logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, n'étant pas intégrées dans le volume principal de la construction :**

Les couvertures des toitures devront rappeler les tuiles en terre cuite sauf en cas de recours à des équipements liés aux énergies renouvelables.

Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 30° et 52°.

Les croupes, les demi-croupes et les tourelles sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées sur moins de 30% de l'emprise de la construction principale et à condition de ne pas donner sur l'emprise publique.

Les toitures monopan, multipans et pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas pour les constructions et installations n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'activité.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des

établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**Dispositions particulières aux secteurs UA et 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 :

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 30m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- 2 emplacements, hors accès, entre 30 et 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- 2 emplacements supplémentaires, hors accès, par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

**Dispositions particulières au secteur UA :**

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

**Dispositions particulières au secteur UB :**

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

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

Non règlementé

**Article 15 – U : Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

**Article 16 – U : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Caractères de la zone AU

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

#### Définition des 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.

**Article 1 – IIAU : 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 – IIAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

Sont admises :

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

**Article 3 – IIAU : Accès et voiries**

Non réglementé.

**Article 4 – IIAU : Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

**Article 5 – IIAU : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article 6 – IIAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Non réglementé.

**Article 9 – IIAU : Emprise au sol**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**Article 11 – IIAU : Aspect extérieur :**

Non réglementé.

**Article 12 – IIAU : Stationnement :**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**Article 14 – IIAU : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article 15 – IIAU : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – IIAU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

### **Caractères de la zone A**

Il s'agit d'une zone destinée spécifiquement au développement de l'activité agricole et notamment au sortie d'exploitation ou à l'extension des exploitations agricoles existantes.

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

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

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

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure 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.

### **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 :**

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

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

#### **Eaux usées :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

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

Pour toute nouvelle construction (y compris les extensions des bâtiments existants – hors rénovation), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation 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 des services publics ou aux stations de pompage agricole, qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre des voies et emprises publiques.
- 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.

Les ouvrages à caractère technique devront être implantés à une distance minimum d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe des chemins d'exploitation.

**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 fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

#### **Dispositions particulières au Bâtiment d'exploitation :**

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 11 mètres.  
La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).

#### **Dispositions particulières au Bâtiment d'habitation :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 11 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère.

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

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.

#### **Dispositions particulières au Bâtiment 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 Bâtiment d'habitation :**

##### **Clôtures :**

- En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1mètre 40 de hauteur et 1mètre 20 de hauteur en cas de recours à un mur plein. Les haies sont interdites.
- En limite séparative, elles sont limitées à 1mètre 80 de hauteur.

##### **Toitures :**

Les couvertures des toitures devront rappeler les tuiles en terre cuite sauf en cas de recours à des équipements liés aux énergies renouvelables.

Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 30° et 52°.

Les croupes, les demi-croupes et les tourelles sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées sur moins de 30% de l'emprise de la

construction principale et à condition de ne pas donner sur l'emprise publique. Les toitures monopan, multipans et pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas pour les constructions et installations n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout.

### **Article 12 – A : stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public ou des chemins de desserte de la parcelle.

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

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

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

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

Non règlementé.

### **Article 15 – A : Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

### **Article 16 – A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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 4 secteurs :

- **Ng** : secteur correspondant à l'emprise de la gravière et autorisant son exploitation.
- **Nh** : zone naturelle et paysagère à forte valeur écologique à protéger de toute urbanisation.
- **Ni** : secteur correspondant à un parc de jeu pour les enfants.
- **Nn** : zone naturelle correspondant à un vaste ensemble de secteurs à valeur environnementale plus ou moins forte.

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

### **Dispositions particulières aux secteurs Ng, Nh, NI, et Nn :**

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

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

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

- Les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les abris de stations de pompage nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10m<sup>2</sup>.
- 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'extension et l'exploitation de carrières existantes, ainsi que les ouvrages qui y sont liés.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol à destination de bureau, commerce et entrepôt nécessaires à l'exploitation de la carrière.
- Les ruchers mobiles d'une emprise au sol maximale de 5 mètres<sup>2</sup> par unité foncière.
- La reconstruction des constructions et installations sinistrées sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.

### **Dispositions particulières au secteur Nh :**

- 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 compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les abris de stations de pompage nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10m<sup>2</sup>.
- Les occupations et utilisations du sol à usage de service public et d'intérêt général à l'exception des aires de jeux, des terrains de sport et des jardins familiaux.
- Les ruchers mobiles d'une emprise au sol maximale de 5 mètres<sup>2</sup> par unité foncière.
- La réhabilitation, l'aménagement, la modification et les extensions des constructions existantes, sans pouvoir dépasser 10% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation initiale du PLU.
- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique vers de l'habitation.
- La reconstruction des constructions et installations sinistrées sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.

### **Dispositions particulières au secteur NI :**

- 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.
- La reconstruction des constructions et installations sinistrées sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Les constructions et installations à destination de service public ou d'intérêt général.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

- Les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone ou nécessaires à l'agrandissement de la station d'épuration.
- Les abris de stations de pompage nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10m<sup>2</sup>.
- 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.
- La reconstruction des constructions et installations sinistrées sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les ruchers mobiles d'une emprise au sol maximale de 5 mètres<sup>2</sup> par unité foncière.

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

La desserte des constructions autorisées devra se faire par un accès unique et sécurisé sur la voirie départementale.

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

##### Eau potable :

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

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

##### Eaux usées :

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

Pour toute nouvelle construction (y compris les extensions des bâtiments existants – hors rénovation), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

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

Non réglementé.

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

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.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

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 ou aux stations de pompage agricole, qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre 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.

#### **Disposition particulière au secteur NI et Ng :**

Le point d'une construction le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les ouvrages à caractère technique devront être implantés à une distance minimum d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe des chemins d'exploitation.

### **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 réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 4 mètres. Pour les miradors cette hauteur est limitée à 6 mètres. Pour les abris de stations de pompage cette hauteur est limitée à 3 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.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée pour les constructions et installations à destination de service public ou d'intérêt général, ainsi que pour celles liées à l'exploitation de la carrière.

### **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, ainsi qu'aux constructions et installations liées à l'exploitation de la carrière.

#### **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 réglementé.

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

Non réglementé.

#### **Article 15 – N : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 16 – N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.