



**Commune de WINTZENHEIM-  
KOCHERSBERG**

Département du Bas-Rhin

---

**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME**

**4. Règlement**

---

**Dossier approuvé**

**Avril 2009**



**TITRE I Dispositions Applicables  
aux Zones Urbaines .....5**

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....7**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	7
Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites .....	7
Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	7
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	9
Article 3 UA - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	9
Article 4 UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	10
Article 5 UA - Superficie minimale des terrains constructibles .....	11
Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	11
Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	11
Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	12
Article 9 UA - Emprise au sol des constructions.....	13
Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions .....	13
Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	13
Article 12 UA - Aires de stationnement.....	16
Article 13 UA - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations .....	18
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	18
Article 14 UA - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	18

**CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB .....19**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	19
Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites .....	19
Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	19
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	21
Article 3 UB - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	21
Article 4 UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	22
Article 5 UB - Superficie minimale des terrains constructibles .....	23
Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	23
Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	23
Article 8 UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	24
Article 9 UB - Emprise au sol des constructions.....	25
Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions .....	25
Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	25
Article 12 UB - Aires de stationnement.....	27
Article 13 UB - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations .....	28
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	29
Article 14 UB - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	29

**CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL .....31**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	31
Article 1 UL - Occupations et utilisations du sol interdites .....	31
Article 2 UL - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	31
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	33
Article 3 UL - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	33
Article 4 UL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	33
Article 5 UL - Superficie minimale des terrains constructibles .....	34
Article 6 UL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	34
Article 7 UL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	35
Article 8 UL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	35

## TABLE DES MATIERES

TDM - 2

Article 9 UL - Emprise au sol des constructions.....	35
Article 10 UL - Hauteur maximum des constructions .....	35
Article 11 UL - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	36
Article 12 UL - Aires de stationnement.....	36
Article 13 UL - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations.....	36
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>36</b>
Article 14 UL - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	36

## **TITRE II Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser .....37**

---

### **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU .....39**

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>39</b>
Article 1 IAU - Occupations et utilisations du sol interdites .....	39
Article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	39
<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>41</b>
Article 3 IAU - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	41
Article 4 IAU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	42
Article 5 IAU - Superficie minimale des terrains constructibles .....	43
Article 6 IAU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	43
Article 7 IAU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	44
Article 8 IAU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	44
Article 9 IAU - Emprise au sol des constructions.....	45
Article 10 IAU - Hauteur maximum des constructions .....	45
Article 11 IAU - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	45
Article 12 IAU - Aires de stationnement.....	47
Article 13 IAU - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations.....	48
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>49</b>
Article 14 IAU - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	49

### **CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU .....51**

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>51</b>
Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites .....	51
Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	51
Articles 3 IIAU à 14 IIAU .....	51

### **CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUL .....53**

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>53</b>
Article 1 IIAUL - Occupations et utilisations du sol interdites .....	53
Article 2 IIAUL - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	53
Articles 3 IIAUL à 14 IIAUL .....	53

## **TITRE III Dispositions Applicables aux Zones Agricoles .....55**

---

### **CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....57**

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>57</b>
Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites .....	57
Article 2 A - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	57
<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>59</b>
Article 3 A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	59

## TABLE DES MATIERES

TDM - 3

Article 4 A -	Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	59
Article 5 A -	Superficie minimale des terrains constructibles .....	60
Article 6 A -	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	60
Article 7 A -	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	60
Article 8 A -	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	61
Article 9 A -	Emprise au sol des constructions .....	61
Article 10 A -	Hauteur maximum des constructions .....	61
Article 11 A -	Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords .....	61
Article 12 A -	Aires de stationnement .....	63
Article 13 A -	Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations .....	63
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>		<b>63</b>
Article 14 A -	Possibilités maximales d'occupation du sol .....	63

## **TITRE IV Dispositions Applicables aux Zones Naturelles .....65**

### **CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....67**

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>		<b>67</b>
Article 1 N -	Occupations et utilisations du sol interdites .....	67
Article 2 N -	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	67
<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....</b>		<b>68</b>
Article 3 N -	Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public .....	68
Article 4 N -	Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	68
Article 5 N -	Superficie minimale des terrains constructibles .....	69
Article 6 N -	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	69
Article 7 N -	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	69
Article 8 N -	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	69
Article 9 N -	Emprise au sol des constructions .....	70
Article 10 N -	Hauteur maximum des constructions .....	70
Article 11 N -	Aspect extérieur .....	70
Article 12 N -	Aires de stationnement .....	71
Article 13 N -	Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations .....	71
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>		<b>71</b>
Article 14 N -	Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.) .....	71



# **TITRE I**

---

## **Dispositions Applicables aux Zones Urbaines**

---



## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

---

*Rappel : La zone UA est une zone urbaine équipée. Elle correspond au village ancien caractérisé par une architecture locale traditionnelle.*

*Le tissu urbain est mixte : les habitations, les activités artisanales et agricoles, commerciales, voire de bureaux, et de services se cotoient.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat central.
2. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle.
3. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.
4. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.  
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa, uniquement s'il ne provoque pas de nuisance pour le voisinage.
6. Les dépôts de véhicules.
7. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
8. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
9. Les démolitions ne faisant pas suite à la délivrance d'un permis de démolir, en dehors de celles rendues obligatoires en vertu d'une réglementation administrative ou d'une décision de justice.

#### **Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

1. La démolition d'immeubles sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

2. La reconstruction à l'identique dans les volumes existants et en respectant l'implantation initiale des bâtiments.
3. Les constructions et utilisations du sol à usage d'habitation, agricole, de commerce ou d'artisanat sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier central.
4. Les travaux à effectuer dans les installations existantes sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
5. Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé.
6. Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone, les installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages s'y référant (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et les ouvrages techniques liés à celles-ci ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 UA - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Les accès seront dimensionnés en fonction de la taille des opérations.
- 1.5. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- 1.6. Les aires de stationnement et les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.
- 1.7. Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas de réhabilitation et de transformation d'anciens bâtiments en logements, de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

#### **2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et susceptible d'être classée dans le domaine public devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2.2. Les voies en impasse nouvelles ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- 2.3. Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## **Article 4 UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

### **2. Réseau d'assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

#### **2.2. Eaux pluviales**

Les 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, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe 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,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage<sup>1</sup> dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

### **3. Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

---

1. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

## **Article 5 UA - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

## **Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des constructions existantes, les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant cet ordonnancement. La façade principale des constructions nouvelles devra suivre cet ordonnancement de fait.
- 1.2. En l'absence d'ordonnancement de fait, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 1.3. Les constructions de 1<sup>er</sup> rang doivent obligatoirement avoir un pignon donnant sur le domaine public.
- 1.4. La reconstruction des bâtiments repérés au plan de zonage par le symbole graphique "bâtiments soumis à dispositions particulières" doit respecter l'implantation et la volumétrie initiales en respectant les normes de hauteur actuelles pour être habitables.

### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments ou annexes édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant, ni aux annexes, ni à la reconstruction de bâtiments (notamment en cas de sinistre) respectant l'implantation initiale.
- 2.2. Les postes de transformation électrique pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

## **Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **1. Implantation jouxtant la limite séparative latérale**

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximum de 20 mètres comptés à partir de l'alignement.

- 1.2. L'implantation des constructions définies au § 1.1 ci-dessus, le long de la limite séparative, peut être imposée notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.
- 1.3. Nonobstant les alinéas précités, au-delà de cette profondeur de 20 mètres, des constructions peuvent être implantées le long de toutes limites séparatives si leur hauteur le long de la limite n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative et sous réserve qu'à compter de cette hauteur aucune partie du bâtiment ne soit vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- 1.4. Pour les constructions nouvelles et en cas de reconstruction à l'identique : le bâtiment nouveau ou à reconstruire pourra, par exception, être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce, conformément à la tradition locale («Schlupf», minimum 0,70 mètre, maximum 1,10 mètre) pour l'entretien du passage entre les deux constructions. Dans ce cas, la construction ne pourra pas s'implanter sur la limite concernée.
- 1.5. Les constructions non habitables peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède 3 mètres au droit de cette limite et si leur hauteur n'excède pas 5 mètres hors tout.

## **2. Implantation avec prospects**

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

## **3. Travaux de transformation**

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des §1 et 2 ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

4. Les dispositions du présent article peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.

## **5. Dispositions particulières**

Les postes de transformation électrique pourront être implantés en retrait des limites séparatives, à une distance de l'alignement inférieure à 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

## **Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient

masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
3. Une distance d'au moins 4 mètres est obligatoire entre deux bâtiments non contigus (ne sont pas considérés comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...).

### **Article 9 UA - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

### **Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions**

---

1. La hauteur maximum des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen d'assiette du terrain à construire ne peut excéder 12 mètres au faîtage, soit trois niveaux maximum (R+1+1 comble aménageable).
2. La hauteur maximale totale des bâtiments à usage d'activités et agricoles est limitée à 8,50 mètres à la gouttière.
3. La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments publics.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement et de reconstruction des bâtiments dans leur volumétrie initiale et en respectant l'implantation initiale.

### **Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

#### **1. Façades et volumes**

- 1.1. 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, 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.
- 1.2. Les façades de teinte sombres sont interdites, ainsi que les couleurs primaires intenses ou vives. Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.  
L'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur choquerait avec les constructions environnantes n'est pas autorisé.  
La pierre apparente est autorisée.
- 1.3. Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être trai-

tés avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

## **2. Toitures**

- 2.1. Chacune des constructions nouvelles de premier rang à usage d'habitat aura obligatoirement un pignon sur rue. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- 2.2. Le volume principal des toitures des bâtiments à usage d'habitation doit être à deux pans principaux de pente comprise entre 45 et 52° ; les croupes rehaussées du type de celles caractéristiques des constructions de style traditionnel local n'étant pas considérées comme un pan de toiture.  
Les toitures des maisons d'habitation doivent être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée.
- 2.3. Toutefois les vérandas pourront comporter une pente de toiture et un nombre de versants plus faibles, ainsi que des matériaux différents de ceux spécifiés au paragraphe 2.2 ci-dessus.
- 2.4. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, ou au noir pour les constructions pourvues de tuiles noires, à l'exception des vérandas.  
La couleur des matériaux de couverture devra être identique pour tous les bâtiments situés sur une même propriété, sauf pour les vérandas.

## **3. Ouvertures et ouvrages en saillies**

- 3.1. En façade sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les vitrines des commerçants et artisans.
- 3.2. En façade sur rue, les ouvrages en saillies tels que les balcons, les perrons et bow-windows (fenêtre ou logette vitrée en saillie sur la façade) sont interdits.

## **4. Clôtures**

- 4.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 4.2. La nature, la hauteur et l'aspect des éventuelles clôtures devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré.
- 4.3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris le mur bahut.
- 4.4. La reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles est autorisée, de même que la construction de portails et porches dont le gabarit se référerait aux modèles anciens existants dans la commune.

## **5. Antennes paraboliques**

- 5.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières.
- 5.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation. Lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

## **6. Remblais et rez-de-chaussée surélevés**

- 6.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés (type maison taupinière).
- 6.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

## **7. Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

- 7.1. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.
- 7.2. Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

## Article 12 UA - Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.  
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
2. **Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :**

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) à usage d'habitation quelle que soit la taille	2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Commerces</b> (employés et clients) :	
- pour moins de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
- de 100 à 1000 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
- plus de 1000 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SHON	5
<b>Autres équipements :</b>	
- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	2
- hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres	5
- restaurant : pour 10 sièges	2
- salle de spectacle : pour 10 sièges	2
- station-service : par poste de lavage	4
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Les entreprises diverses</b> (par exemples activités suscitant un trafic de poids lourds, auto-écoles, bureaux de location de véhicules...).	
<b>Les équipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(**) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.	

### 3. Cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation.

Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation

d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.

#### **4. Largeur et surface des emplacements pour automobiles**

- 4.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.
- 4.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux handicapés).

#### **5. Emplacements de substitution**

- 5.1. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
- 5.2. En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, toutes les règles de l'article 12 UA ne s'appliquent pas.

#### **6. Pondération de normes**

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprise, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie au tableau ci-dessus.

### **Article 13 UA - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

---

1. Les surfaces non bâties comprenant les accès, les aires de stationnement et les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être aménagées.
2. En outre, dans le cas de construction nouvelle, 20% au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.
3. Lorsque l'exiguité des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager de 20% du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex : parking) à condition d'être plantée d'arbres et d'être traitée en surface perméable telle que des graviers.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 UA - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UA à 13 UA du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal à **0,8**.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. visé au §1 ci-dessus :
  - les changements de destination d'anciens bâtiments dans la limite des volumes existants,
  - les travaux liés aux conditions sanitaires dans les habitations existantes jusqu'à concurrence d'une Surface maximale de 10 m<sup>2</sup> Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) par logement,
  - les constructions ou extensions de bâtiments publics.

## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

---

*Rappel : Les zones UB sont des zones urbaines où les équipements existent ou sont programmés à court terme.*

*Elles correspondent aux extensions récentes de l'agglomération et sont principalement destinées aux constructions à usage d'habitation mais peuvent accueillir également commerces, bureaux, activités artisanales ou agricoles et de services non nuisants.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat.
2. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle.
3. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.
4. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.  
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa, uniquement s'il ne provoque pas de nuisance pour le voisinage.
6. Les dépôts de véhicules.
7. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
8. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

#### **Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

1. Les constructions, extensions de bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, de bureaux ainsi que les constructions à caractère commercial, artisanal, agricole et de services y compris leurs dépendances sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.

2. Les constructions non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
3. Les travaux à effectuer dans les constructions existantes sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
4. Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé.
5. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux constructions et installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
6. Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone, les installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages s'y référant (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et les ouvrages techniques liés à celles-ci ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 UB - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Les accès seront dimensionnés en fonction de la taille des opérations.
- 1.5. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- 1.6. Les rampes d'accès éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10%.
- 1.7. Les aires de stationnement et les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.
- 1.8. Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction d'un bâtiment sinistré ou de réhabilitation d'un bâtiment ancien, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

#### **2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et susceptible d'être classée dans le domaine public devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2.2. Les voies en impasse nouvelles ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

- 2.3. Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoir dans toute la place de retournement.

## **Article 4 UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

### **2. Réseau d'assainissement**

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

#### 2.2. Eaux pluviales

Les 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, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe 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,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage<sup>1</sup> dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

---

1. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

### **3. Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

### **Article 5 UB - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

### **Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul qui ne peut être inférieur à 2 mètres et supérieur à 5 mètres de l'alignement de toute voie ou emprise publique existante, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation automobile.
- 1.2. Les parties laissées libres devront être aménagées et traitées en surface non imperméabilisée (et comprendre une place de stationnement non clôturée).
- 1.3. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

#### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments ou annexes édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant, ni aux annexes, ni à la reconstruction de bâtiments (notamment en cas de sinistre) respectant l'implantation initiale.
- 2.2. Les postes de transformation électrique pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

### **Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **1. Implantation jouxtant la limite séparative**

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment, ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 20 mètres à compter du recul de l'alignement défini à

l'article 6 UB ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au § 2 ci-dessous.

- 1.2. L'implantation des constructions définies au § 1.1 ci-dessus, le long de la limite séparative, peut être imposée notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.
- 1.3. Les constructions non habitables peuvent être implantées le long de toutes les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au droit de cette limite et 5 mètres hors tout.

## **2. Implantation avec prospects**

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **3. Travaux de transformation**

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des §1 et 2 ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **4. Dispositions particulières**

Les postes de transformation électrique pourront être implantés en retrait des limites séparatives, à une distance de l'alignement inférieure à 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

## **Article 8 UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
3. Une distance d'au moins 4 mètres est obligatoire entre deux bâtiments non contigus (ne sont pas considérés comme contigus deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...).

## **Article 9 UB - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions**

---

1. La hauteur maximum des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen d'assiette du terrain à construire ne peut excéder 12 mètres au faîtage, soit trois niveaux maximum (R+1+ un comble aménageable compris).
2. La hauteur hors tout des constructions non habitables (garages, remises, abris à jardins, abris à bois, constructions pour l'élevage à usage familial...) ne peut excéder 5 mètres.
3. La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments publics.

## **Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

- 1.1. 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.
- 1.2. Les façades de teinte sombres sont interdites, ainsi que les couleurs primaires intenses ou vives. Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.  
L'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur choquerait avec les constructions environnantes n'est pas autorisé.  
La pierre apparente est autorisée.
- 1.3. Sont notamment interdits les immeubles «barres» comportant plus de 2 cages d'escalier en ligne ce qui correspond à une longueur de plus de 40 mètres.  
Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

### **2. Toitures**

- 2.1. Le volume principal des toitures des bâtiments à usage d'habitation doit être à deux pans principaux de pente comprise entre 45° et 52° avec la possibilité de ménager des pans coupés n'excédant pas 2 m<sup>2</sup>.

- 2.2. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun.

La couleur des matériaux de couverture devra être identique pour tous les bâtiments situés sur une même propriété, sauf pour les vérandas.

- 2.3. Toutefois les vérandas pourront comporter une pente de toiture et un nombre de versants plus faibles, ainsi que des matériaux différents de ceux spécifiés au paragraphe 2.2 ci-dessus.

### **3. Clôtures**

- 3.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

- 3.2. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,50 mètres pour les clôtures à claire-voie, y compris le mur-bahut éventuel.

### **4. Antennes paraboliques**

- 4.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières.

- 4.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation. Lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

### **5. Remblais et rez-de-chaussée surélevés**

- 5.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés (type maison taupinière).

- 5.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

### **6. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)**

- 6.1. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.

- 6.2. Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

## Article 12 UB - Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.  
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
2. **Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :**

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) à usage d'habitation quelle que soit la taille	2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Commerces</b> (employés et clients) :	
- pour moins de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
- de 100 à 1000 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
- plus de 1000 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SHON	5
<b>Autres équipements :</b>	
- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	2
- hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres	5
- restaurant : pour 10 sièges	2
- salle de spectacle : pour 10 sièges	2
- station-service : par poste de lavage	4
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Les équipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(**) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.	

### 3. Cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation.

Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeu-

ble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.

#### **4. Largeur et surface des emplacements pour automobiles**

- 4.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.
- 4.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux handicapés).

#### **5. Emplacements de substitution**

- 5.1. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
- 5.2. En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, toutes les règles de l'article 12 UA ne s'appliquent pas.

#### **6. Pondération de normes**

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprise, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau du paragraphe 2 ci-dessus.

### **Article 13 UB - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

---

1. Les surfaces non bâties comprenant les accès, les aires de stationnement et les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être aménagées.
2. En outre, dans le cas de construction nouvelle, 30% au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations.
3. Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager de 30% du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex. parking) à condition d'être traitée en surface perméable (telle que des graviers) et plantée d'arbres.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 UB - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UB à 13 UB du présent règlement, le CO.S. maximum applicable est égal à **0,6**.
  
2. Ne sont pas soumises au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers.



## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL**

---

*Rappel : La zone UL est une zone urbaine où les équipements existent ou sont programmés à court terme.*

*Elle est destinée aux équipements communaux, de sports et de loisirs.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 UL - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à la vocation sportive, de loisirs ou d'équipements municipaux de la zone.
2. Les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'une zone d'équipements municipaux, de loisirs et de détente.
3. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. Toute installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au PLU ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement.
8. Les constructions, installations et aménagements dont la destination ne serait pas autorisée à l'article 2 UL ci-dessous.

#### **Article 2 UL - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

1. Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments existants, sans changement de destination.
2. Les aires de stationnement nécessitées par les constructions autorisées.

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics y compris les lignes de transport d'énergie électrique.
4. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone.
5. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 UL - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Les aires de stationnement doivent être desservies au maximum par un accès sur la voie publique, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.

#### **2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

### **Article 4 UL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

#### **2. Réseau d'assainissement**

##### **2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

##### **2.2. Eaux pluviales**

Les 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, voire espaces verts ...)

que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe 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,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage<sup>1</sup> dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

### **3. Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

## **Article 5 UL - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

## **Article 6 UL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **1. Voiries**

- 1.1. Les constructions et les installations doivent être édifiées en recul des limites d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation, ainsi que des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf dispositions contraires figurant au plan.
- 1.2. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

### **2. Travaux de transformation**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé

---

1. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **3. Dispositions particulières**

Les postes de transformation électriques pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

## **Article 7 UL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **1. Implantation avec prospects**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ( $L \geq h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **2. Travaux de transformation**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **3. Dispositions particulières**

Les postes de transformation électrique pourront être implantés en retrait des limites séparatives, à une distance de l'alignement inférieure à 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

## **Article 8 UL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance de sécurité d'au moins 5 mètres est obligatoire entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 9 UL - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 UL - Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur des constructions est à déterminer en fonction de son insertion dans le site.

## **Article 11 UL - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.
2. **Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)
  - 2.1. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.
  - 2.2. Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

## **Article 12 UL - Aires de stationnement**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m<sup>2</sup> minimum hors accès, soit 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
2. Le nombre de places à réaliser sera fonction des besoins propres à l'opération.

## **Article 13 UL - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

---

1. Une surface minimale équivalente à 30% de la superficie du terrain doit être traitée en surface perméable.
2. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et devront rester perméables.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 UL - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

## **TITRE II**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser**

---



## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU**

---

*Rappel : Les zones IAU comprennent des terrains non équipés et destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'habitat.*

*Ce sont des zones d'extension future. L'urbanisation pourra se faire sous certaines conditions définies dans le règlement ci-dessous.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 IAU - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat.
2. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle.
3. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.  
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa, uniquement s'il ne provoque pas de nuisance pour le voisinage.
5. Les dépôts de véhicules.
6. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
7. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

#### **Article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve de remplir les conditions suivantes :
  - 1.1. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.
  - 1.2. Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux divers. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.
2. Les équipements d'accompagnement d'une zone d'habitat, publics ou privés sans nuisance, y compris les aires de stationnement.

3. Les bureaux, commerces, locaux pour activités de service ou autres activités compatibles avec l'environnement.
4. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux constructions et installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
5. Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé.
6. Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone, les installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages s'y référant (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et les ouvrages techniques liés à celles-ci ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 IAU - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. L'accès est notamment considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de :
  - 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements au plus,
  - 6 mètres lorsqu'il dessert 3 logements ou plus.
- 1.5. Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient une entrée ou une sortie supplémentaire.
- 1.6. Les rampes d'accès éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10%.
- 1.7. Les aires de stationnement et les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient une entrée ou une sortie supplémentaire.
- 1.8. Les accès directs à la RD 228 sont interdits.

#### **2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 2.1. Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 2.2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et susceptible d'être classée dans le domaine public devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.

- 2.3. La voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale entre alignements : 8 mètres,
  - largeur minimale de la chaussée : 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres,
  - largeur minimale des trottoirs : 1,50 mètres.
- 2.4. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres si le raccordement à la voie publique n'est pas prévu.
- 2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour, si le raccordement à la voie publique n'est pas prévu.
- 2.6. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

#### **Article 4 IAU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

##### **1. Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

##### **2. Réseau d'assainissement**

###### **2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

###### **2.2. Eaux pluviales**

Les 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, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe 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,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe

- ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage<sup>1</sup> dans les citernes,
  - le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
  - le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

### **3. Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

## **Article 5 IAU - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

## **Article 6 IAU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.
- 1.2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, un recul compris entre 2 et 5 mètres est obligatoire par rapport à l'alignement de toute voie ou emprise publique existante, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation automobile.
- 1.3. Les parties laissées libres devront être aménagées, traitées en surface non imperméabilisée et comprendre une place de stationnement non clôturée.

### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments ou annexes édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant, ni aux annexes, ni à la reconstruction de bâtiments (notamment en cas de sinistre) respectant l'implantation initiale.
- 2.2. Les postes de transformation électriques pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement

---

1. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

## **Article 7 IAU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **1. Implantation jouxtant la limite séparative**

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 20 mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 IAU ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au § 2 ci-dessous.
- 1.2. Les constructions non habitables peuvent être implantées le long de toutes les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au droit de cette limite et 5 mètres hors tout.

### **2. Implantation avec prospects**

Lorsque les conditions citées au paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 ( $L \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **3. Cas des permis groupés**

- 3.1. Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospects tels que définis au §2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.
- 3.2. A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition, toutefois de se conformer à l'article 8 IAU ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

### **4. Dispositions particulières**

Les postes de transformation électrique pourront être implantés en retrait des limites séparatives, à une distance de l'alignement inférieure à 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

## **Article 8 IAU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9 IAU - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 IAU -Hauteur maximum des constructions**

---

1. La hauteur maximum des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au faitage (R + 1 + 1 comble aménageable), soit trois niveaux maximum.
2. La hauteur hors tout des constructions non habitables (garages, remises, abris à jardins, abris à bois, constructions pour l'élevage à usage familial...) ne peut excéder 5 mètres.

## **Article 11 IAU -Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

- 1.1. 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.
- 1.2. Les façades de teinte sombres sont interdites, ainsi que les couleurs primaires intenses ou vives. Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.  
L'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur choquerait avec les constructions environnantes n'est pas autorisé.  
La pierre apparente est autorisée.
- 1.3. Sont notamment interdits les immeubles «barres» comportant plus de 2 cages d'escalier en ligne ce qui correspond à une longueur de plus de 40 mètres.  
Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

### **2. Toitures**

- 2.1. Le volume principal des toitures des bâtiments à usage d'habitation doit être à deux pans principaux de pente comprise entre 45 et 52°.  
Les toitures des maisons d'habitation doivent être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée.
- 2.2. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, ou au noir pour les constructions pourvues de tui-

les noires, à l'exception des vérandas.

La couleur des matériaux de couverture devra être identique pour tous les bâtiments situés sur une même propriété, sauf pour les vérandas.

- 2.3. Toutefois les vérandas pourront comporter une pente de toiture et un nombre de versants plus faibles, ainsi que des matériaux différents de ceux spécifiés au paragraphe 2.2 ci-dessus.

### **3. Clôtures**

- 3.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 3.2. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,50 mètres pour les clôtures à claire-voie, y compris le mur-bahut éventuel.

### **4. Antennes paraboliques**

- 4.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières.
- 4.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation. Lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

### **5. Remblais et rez-de-chaussée surélevés**

- 5.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés (type maison taupinière).
- 5.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

### **6. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)**

- 6.1. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.
- 6.2. Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

## Article 12 IAU -Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.  
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
2. **Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :**

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) à usage d'habitation quelle que soit la taille	2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Commerces</b> (employés et clients) :	
- pour moins de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
- de 100 à 1000 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
- plus de 1000 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SHON	5
<b>Autres équipements :</b>	
- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	2
- hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres	5
- restaurant : pour 10 sièges	2
- salle de spectacle : pour 10 sièges	2
- station-service : par poste de lavage	4
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Les équipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(**) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.	

3. **Cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation.**  
Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeu-

ble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.

#### **4. Largeur et surface des emplacements pour automobiles**

- 4.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.
- 4.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux handicapés).

#### **5. Emplacements de substitution**

- 5.1. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
- 5.2. En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, toutes les règles de l'article 12 IAU ne s'appliquent pas.

#### **6. Pondération des règles**

Les règles précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprise, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau du paragraphe 2 ci-dessus.

### **Article 13 IAU -Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

---

1. Les surfaces non bâties comprenant les accès, les aires de stationnement et les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être aménagées.
2. En outre, dans le cas de construction nouvelle, 30% au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations.
3. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour trois places de parking.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 IAU -Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

1. Sous réserve de l'application des articles 1 IAU à 13 IAU du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal à **0,6**.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers.



## **CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU**

---

*Rappel* : Les zones II AU correspondent à des terrains destinés à l'habitat à long terme. Elles sont inconstructibles dans le cadre du présent PLU.

Les règles applicables à cette zone seront définies lors d'une modification ou d'une révision du PLU.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Toute construction, installation ou opération d'aménagement en l'absence de création d'une Z.A.C.<sup>1</sup>, d'une modification ou d'une révision du P.L.U, à l'exception de celles prévues à l'article 2 IIAU.
2. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.  
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa.
4. Les dépôts de vieux véhicules hors d'usage.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 IIAU ci-dessous.

#### **Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

1. Les canalisations, travaux, et installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages s'y référant (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement), la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
2. Les ouvrages techniques liés aux canalisations, travaux et installations linéaires souterraines.

#### **Articles 3 IIAU à 14 IIAU**

---

Néant.

---

1. Zone d'Aménagement Concerté



## **CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUL**

---

*Rappel : La zone IIAUL correspond à des terrains destinés à des équipements communaux, de loisirs et sportifs futurs à long terme*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 IIAUL -Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Toute construction, installation ou opération d'aménagement en l'absence d'une adaptation du PLU (modification, révision ...) et à l'exception de celles prévues à l'article 2 II AUL.
1. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
4. Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 2 II AUL ci-dessous.

#### **Article 2 IIAUL -Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics, y compris les lignes de transport d'énergie électrique.
2. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et leurs ouvrages techniques, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

#### **Articles 3 IIAUL à 14 IIAUL**

---

Néant.



## **TITRE III**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones Agricoles**

---



## **CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

---

*Rappel : Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*La zone A1 pourra accueillir des exploitations agricoles avec le logement des exploitants agricoles et sans bâtiments d'élevage.*

*La zone A2 pourra accueillir des exploitations agricoles y compris le logement des exploitants et y compris des bâtiments d'élevage.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les bâtiments à usage d'habitation, à l'exception de ceux nécessaires au logement des agriculteurs.
2. Les bâtiments à usage d'activités commerciales, industrielles ou artisanales.
3. Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par des recherches archéologiques ou nécessaires aux activités, installations, occupations du sol, constructions ou aménagements autorisés dans la zone.
4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 A ci-dessous.

#### **Article 2 A - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

**1. Dans la zone A1 :**

Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, sauf les bâtiments d'élevage.

**2. Dans la zone A2 :**

Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles y compris les bâtiments d'élevage.

**3. Dans toutes les zones A :**

- 3.1. Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
- 3.2. Les constructions à usage d'habitation à proximité des bâtiments d'exploitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole.  
Les logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants ou concomitants.
- 3.3. Les constructions et installations nécessaires aux activités de tourisme rural, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments des exploitants agricoles et nécessaires à l'activité agricole.
- 3.4. Les constructions non habitables (abris de jardins, à bois, boxes à chevaux et refuges ou abris ouverts destinés au bétail...) dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure à 5 mètres au faîtage, et implantées sur des unités foncières déjà construites.
- 3.5. Les constructions de type «serre» liées aux activités maraîchères.
- 3.6. Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension de bâtiments agricoles existants ou concomitants, sans changement de destination des locaux.
- 3.7. La reconstruction pour la même destination de tout bâtiment sinistré.
- 3.8. Les ouvrages de télécommunication et télédiffusion sur les constructions existantes.
- 3.9. Les postes de transformation destinés aux exploitations agricoles existantes ou projetées, à conditions d'être accolés aux bâtiments ou disposés le plus près possible de ceux-ci.
- 3.10. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Tout accès à un bâtiment agricole doit être aménagé.
- 1.5. Les accès des constructions à partir de voies classées dans la voirie nationale ou départementale peuvent être interdits.
- 1.6. La desserte des éventuelles constructions et occupations du sol autorisées devra se faire par un accès unique depuis la voirie départementale, en des points spécialement aménagés.

#### **2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

### **Article 4 A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **1. Eau**

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
- 1.2. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

## **2. Assainissement**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau collectif, l'assainissement en mode autonome est autorisé.

## **3. Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

### **Article 5 A - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

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

---

#### **1. Voirie**

Les constructions et les établissements doivent être édifiés à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, ce recul est ramené à 5 mètres s'il s'agit d'une construction limitrophe d'un chemin rural ou d'exploitation.

Les reculs des constructions, le long de certaines voies, indiqués au plan sont à respecter.

#### **2. Clôtures**

Les clôtures doivent être édifiées à 3 mètres des limites d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation, ainsi que des voies publiques.

#### **3. Dispositions particulières**

Les postes de transformation électriques pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètres, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

### **Article 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **1. Constructions nouvelles**

La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit

être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **2. Travaux de transformation**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du § 1 ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **3. Dispositions particulières**

Les postes de transformation électrique pourront être implantés en retrait des limites séparatives, à une distance de l'alignement inférieure à 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

Non réglementé.

### **Article 9 A - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

### **Article 10 A - Hauteur maximum des constructions**

---

1. La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 12 mètres au faîtage (R + 1 + 1 comble aménageable), soit trois niveaux maximum.
2. Pour les autres bâtiments à usage agricole, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut, sauf pour les silos de stockage et tours de séchage, pour lesquels aucune limite de hauteur n'est fixée.

### **Article 11 A - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

#### **1. Façades et volumes**

- 1.1. 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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

- 1.2. La construction à usage d'habitation devra s'intégrer harmonieusement sur le site de l'exploitation existante et épouser le terrain naturel d'assiette de la construction.
- 1.3. Le bardage des bâtiments agricoles et des bâtiments non habitables (abris de jardins, à bois, boxes à chevaux et refuges ou abris destinés au bétail...) devra respecter les couleurs dominantes du milieu environnant.

## **2. Toitures**

- 2.1. Les toitures des constructions à usage d'habitation devront avoir une pente comprise entre 45° et 52° pour le volume principal.
- 2.2. Pour tous types de bâtiments, y compris les bâtiments non habitables (abris à bois, garages, piscines couvertes...), la couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, à l'exception des vérandas, des constructions à toiture-terrasse et des serres.
- 2.3. Pour tous types de bâtiments, y compris les bâtiments non habitables (abris à bois, garages ...) les toitures-terrasses sont interdites, à l'exception des terrasses accolées aux maisons d'habitation.

## **3. Clôtures**

- 3.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 3.2. Les clôtures éventuelles ne dépassent pas deux mètres de hauteur.
- 3.3. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

## **4. Remblais**

Les mouvements de terre de type «taupinière» accompagnant les terrasses surélevées devront être limités à une pente maximum de 10%.

## **5. Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.

Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

### **Article 12 A - Aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des exploitations agricoles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera fonction des besoins propres à l'opération.

### **Article 13 A - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

---

Les parties libres autour des constructions à usage d'habitation et des bâtiments agricoles doivent être aménagées et plantées avec des essences locales. Une attention particulière sera portée à la bonne intégration des aménagements dans le paysage.

## **SECTION III - .POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 A - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Non réglementé.



## **TITRE IV**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones Naturelles**

---



## **CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

---

*Rappel* : Les zones N sont des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

*La zone N1 correspond à un espace naturel inconstructible.*

*La zone N2 permet d'accueillir des constructions non habitables liées aux loisirs.*

*La zone N3 correspond à une zone naturelle humide et inconstructible.*

*La zone N4 correspond à l'emprise du cimetière.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par une construction, une installation, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de déchets de terre, de déchets verts, de déblais inertes ainsi que de carcasses de véhicules.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, ou d'étangs.
4. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous.

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

---

##### **1. Dans la zone N2 :**

Les constructions non habitables (abris à bois, jardin, chevaux...), nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone et dont la surface hors oeuvre brute n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.

##### **2. Dans la zone N4 :**

Les installations et travaux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du cimetière.

##### **3. Dans toutes les zones N :**

- 3.1. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec l'environnement

- 3.2. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et leurs ouvrages techniques liés à ces équipements, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs.
- 3.3. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 N - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Un seul accès est autorisé par unité foncière bâtie.

#### **2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

### **Article 4 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **1. Réseau de distribution d'eau**

- 1.1. Toute construction nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.
- 1.2. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

#### **2. Réseaux d'assainissement**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau collectif, l'assainissement en mode autonome est autorisé.

#### **3. Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

## **Article 5 N - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées à 6 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation automobile.

### **2. Cours d'eau et fossés**

**Dans les zones N2 et N3**, un recul de 6 mètres doit être respecté à partir des berges des cours d'eau et des fossés, sauf disposition contraire indiquée au plan.

### **3. Chemins ruraux ou d'exploitation**

Les clôtures doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

### **4. Dispositions particulières**

Les postes de transformation électriques pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètres, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

### **1. Implantation avec prospects**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ( $L \geq h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **2. Dispositions particulières**

Les postes de transformation électrique pourront être implantés en retrait des limites séparatives, à une distance de l'alignement inférieure à 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

## **Article 8 N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9 N - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 N - Hauteur maximum des constructions**

---

La reconstruction d'un bâtiment sinistré ne doit pas excéder la hauteur initiale.

## **Article 11 N - Aspect extérieur**

---

### **1. Façades et volumes**

- 1.1. 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.
- 1.2. Le bardage des bâtiments non habitables devra respecter les couleurs dominantes du milieu environnant.

### **2. Clôtures**

- 2.1. Les clôtures sont facultatives.
- 2.2. Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie ne comportant pas de mur bahut, sauf dans les zones N inconstructibles où elles devront être obligatoirement constituées par des haies vives.
- 2.3. Dans la zone N4, les clôtures pleines sont autorisées.

### **3. Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.

Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

**Article 12 N - Aires de stationnement**

---

Non réglementé.

**Article 13 N - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

---

Les constructions et installations autorisées au titre du présent règlement de zone devront faire l'objet de mesures d'insertion paysagère particulières afin de diminuer l'impact sur le paysage.

La plantation de haies vives comportant l'ensemble des strates végétales (buissons, arbustes, arbres, arbres de haute tige) et composées d'espèces indigènes variées est en particulier obligatoire dans les marges d'isolement.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 14 N - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

