

# COMMUNE DE BATZENDORF

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### RÈGLEMENT

Février 2011

PLU en révision approuvé par délibération du Conseil  
Municipal  
le 19 juillet 2005

Modification N°1 approuvée par délibération  
du Conseil Municipal  
le 15 février 2011



## SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	3
ARTICLE 5 : DEFINITIONS	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	5
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	9
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	13
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	16
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	19
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	22
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU	23
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU2	27
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU3	30
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU	33
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	35
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	36
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	40
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	41

---

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



### **Article 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de BATZENDORF dans le département du Bas-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de zonage annexé au règlement.

### **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les règles édictées dans le présent règlement s'ajoutent aux autres règles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol. Ainsi, un certain nombre de dispositions du Code de l'Urbanisme complètent celles du PLU. Il en est ainsi notamment des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Règlement National d'Urbanisme.

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 13 zones :

- la zone urbaine **UA** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UB**, comportant un sous-secteur **UBb**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UC** où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UE** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UX** où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre II du règlement ;
- la zone à urbaniser **IAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **IAU2** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **IAU3** où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **IIAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre III du règlement ;
- la zone agricole **A**, divisée en deux secteurs **Aa et Ab** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
- la zone naturelle et forestière **N**, comportant trois secteurs de zone **Nf, Ng et Nj**, et un sous-secteur **Ng1** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement ;

### **Article 4 : Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **Article 5 : Définitions**

La définition de la SHON (Surface hors oeuvre nette) est donnée par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

La définition du C.O.S. (coefficient d'occupation des sols) est énoncée à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

---

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. Elle correspond au centre ancien du village.

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

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

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'implantation de nouvelles exploitations agricoles, ainsi que l'extension des bâtiments d'élevage existants.
- les habitations légères de loisir,
- les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
- les étangs, les carrières,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les terrains pour pratique de loisirs motorisés
- le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, dans des bâtiments ou des remises),
- les lotissements à usage d'activités ou d'artisanat.

#### **Article 2UA : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

- l'aménagement, l'extension et la construction d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone.
- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau et de service sous réserve qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés aux activités de commerce, d'entretien, de réparation de véhicules automobiles ;
- les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone.

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

#### **Article 3UA : Accès et voirie**

---

##### **1. Voirie**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou les constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

**2. Accès**

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

**Article 4UA : Desserte par les réseaux**

---

**1. Desserte en eau**

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

**2. Assainissement**Eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées industrielles doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement en conformité avec les prescriptions (notamment pré-traitement) en vigueur.

Eaux pluviales :

Tout bâtiment ou installation doit créer un réseau de collecte des eaux pluviales sur l'emprise privative.

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, et doit être conforme aux recommandations émises par le gestionnaire des réseaux.

**3. Electricité, téléphone, gaz, télédiffusion**

Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone, de gaz, de télédiffusion sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5UA : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

**1. Par rapport aux voies routières**

Les bâtiments principaux situés en première ligne peuvent être implantés à la limite de la voie. En cas d'implantation en recul, la façade de la construction principale ne doit pas être implantée au-delà de 10 m à partir de la limite de la voie.

Cette disposition ne s'applique pas aux nouveaux bâtiments s'implantant à l'arrière des constructions existantes en première ligne (et respectant les reculs d'implantation édictés dans le paragraphe précédent).

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

---

- Les bâtiments peuvent s'implanter sur la limite séparative.
- Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- Les façades des bâtiments peuvent être également implantées en léger recul des limites séparatives, comprises entre 50 et 80 cm mesurés au mur pour un débord de toiture.
- Les extensions des constructions existantes, implantées à une distance inférieure de 50 cm par rapport à la limite séparative, peuvent s'implanter dans le prolongement des façades existantes.

- Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installation à caractère technique, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

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

---

Pour des raisons de sécurité une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

### **Article 9UA : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- 70 % de la superficie pour les unités foncières > 200 m<sup>2</sup>

En-dessous de 200 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics.

### **Article 10UA : Hauteur des constructions**

---

1. La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, au droit de la construction.

2. La hauteur maximale est limitée à 7 m à l'égout de toiture et à 14 mètres au faitage.

3. La hauteur des bâtiments et installations agricoles est limitée à 10 m à l'égout et à 14 m au faitage.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ..., ni aux bâtiments publics.

5. Les constructions sont limitées à 3 niveaux habitables (rez-de-chaussée, 1 étage droit et 1 niveau sous combles).

### **Article 11UA : Aspect extérieur**

---

#### **1. Règle générale**

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.

#### **2. Règles particulières**

- Toute construction destinée à un usage d'habitation doit être revêtue d'un crépissage, d'un matériau à l'aspect identique ou recourir en façade à l'utilisation du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.

- Toitures :

Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes de 40° minimum.

Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas lors de la mise en œuvre d'une toiture plate végétalisée.

Les toitures des bâtiments annexes et des volumes secondaires peuvent se réaliser avec des pentes de toiture inférieures à 40°.

Les toitures des bâtiments agricoles et des bâtiments d'activités devront comporter des pentes de 15° minimum.

Les toitures des constructions à usage d'habitations seront implantées pignon sur rue et auront de préférence au moins deux pans.

Les toitures du volume principal seront couvertes de matériaux de ton rouge ou brun, à l'exclusion du noir et du brun foncé, à l'exception de la pose de système solaires thermique

ou photovoltaïques ou tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable qui sont autorisés.

**Article 12UA : Stationnement des véhicules**

**1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m<sup>2</sup> minimum et correspond à un rectangle de 3 mètres sur 5 mètres.

**2. Normes de stationnement**

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<p><b><u>Habitations</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de places pour les habitations d'une superficie inférieure ou égale à 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre net (SHON) <span style="float: right;">2</span></li> <li>- nombre de places supplémentaires exigées par tranche de 75 m<sup>2</sup> de SHON entamée, au-delà d'une superficie de 75 m<sup>2</sup> de SHON <span style="float: right;">1</span></li> </ul> <p><b><u>Bureaux</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre net pour les employés et visiteurs <span style="float: right;">2</span></li> </ul> <p><b><u>Commerces et services</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de place par tranche de 100 m<sup>2</sup> hors oeuvre net (vente + réserve)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>. de 0 à 100 m<sup>2</sup> <span style="float: right;">2</span></li> <li>. de 100 à 1000 m<sup>2</sup> <span style="float: right;">3</span></li> <li>. au-delà de 1000 m<sup>2</sup> <span style="float: right;">5</span></li> </ul> </li> </ul> <p><b><u>Equipement d'enseignement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places par classe construite <span style="float: right;">1</span></li> </ul> <p><b><u>Equipements exceptionnels</u></b></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p>	
<p>(*) 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.</p>	

**Article 13UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

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

**Article 14UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 1.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. Elle comprend les extensions récentes.

La zone UB comporte un sous-secteur UBb (la rue principale) où sont admises les installations d'assainissement autonome.

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

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

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'implantation de nouvelles exploitations agricoles, ainsi que l'extension des bâtiments d'élevage existants.
- les habitations légères de loisir,
- les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
- les étangs, les carrières,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les terrains pour pratique de loisirs motorisés,
- le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, dans des bâtiments ou des remises),
- les lotissements à usage d'activités ou d'artisanat.

#### **Article 2UB : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

- l'aménagement, l'extension et la construction d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone.
- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau et de service sous réserve qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés aux activités de commerce, d'entretien, de réparation de véhicules automobiles ;
- les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone.

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

#### **Article 3UB : Accès et voirie**

---

##### **1. Voirie**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou les constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## **2. Accès**

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

### **Article 4UB : Desserte par les réseaux**

---

#### **1. Desserte en eau**

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

#### **2. Assainissement**

##### Eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées industrielles doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement en conformité avec les prescriptions (notamment pré-traitement) en vigueur.

##### Eaux pluviales :

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

En sous-secteur UBb, sont admises les installations d'assainissement autonome.

#### **3. Electricité, téléphone, gaz, télédiffusion**

Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone, de gaz, de télédiffusion sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5UB : Caractéristiques des terrains**

---

En sous-secteur UBb, la surface minimale des parcelles des constructions desservies par un système d'assainissement autonome est de 500 m<sup>2</sup> par logement.

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

---

#### **1. Par rapport aux voies routières**

Les bâtiments principaux situés en première ligne doivent être implantés à une distance minimale de 3 m de la limite de la voie.

Cette disposition ne s'applique pas aux nouveaux bâtiments s'implantant à l'arrière des constructions existantes en première ligne (et respectant les reculs d'implantation édictés dans le paragraphe précédent).

Cette règle ne s'applique pas non plus aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, ni aux postes de transformation électrique qui devront cependant respecter un recul d'au moins 1,50 m »

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

---

1. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Les bâtiments peuvent également être implantés sur une des limites séparatives, sur une longueur maximale de 15 mètres, à condition que leur hauteur au droit de cette limite ne dépasse pas 3,50 mètres.
3. Les bâtiments annexes peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur inférieure à 6 mètres et à condition que leur hauteur au droit de cette limite ne dépasse pas 3,50 mètres
4. Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installation à caractère technique, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

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

---

Pour des raisons de sécurité une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

#### **Article 9UB : Emprise au sol**

---

- L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

#### **Article 10UB : Hauteur des constructions**

---

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel. Elle ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout de toiture
- 12 m au faîtage

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ..., ni aux bâtiments publics.

Les constructions seront composées de trois niveaux habitables au maximum : rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

#### **Article 11UB : Aspect extérieur**

---

##### **1. Règle générale**

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.

##### **2. Règles particulières**

- Toute construction destinée à un usage d'habitation doit être revêtue d'un crépissage, d'un matériau à l'aspect identique ou recourir en façade à l'utilisation du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.
- Toitures
  - Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes de 40° minimum.
  - Les toitures des bâtiments annexes et des volumes secondaires peuvent se réaliser avec des pentes de toiture inférieures à 40°.
  - Les toitures des bâtiments d'activités devront comporter des pentes de 15° minimum.
  - Les toitures des constructions à usage d'habitations seront implantées pignon sur rue et auront de préférence au moins deux pans.
  - Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas lors de la mise en oeuvre d'une toiture plate végétalisée.

## Article 12UB : Stationnement des véhicules

### 1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m<sup>2</sup> minimum et correspond à un rectangle de 3 mètres sur 5 mètres.

### 2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<p><b>Habitations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de places pour les habitations d'une superficie inférieure ou égale à 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre net (SHON) 2</li> <li>- nombre de places supplémentaires exigées par tranche de 75 m<sup>2</sup> de SHON entamée, au-delà d'une superficie de 75 m<sup>2</sup> de SHON 1</li> </ul> <p><b>Bureaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre net pour les employés et visiteurs 2</li> </ul> <p><b>Commerces et services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de place par tranche de 100 m<sup>2</sup> hors oeuvre net (vente + réserve)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>. de 0 à 100 m<sup>2</sup> 2</li> <li>. de 100 à 1000 m<sup>2</sup> 3</li> <li>. au-delà de 1000 m<sup>2</sup> 5</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Equipement d'enseignement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places par classe construite 1</li> </ul>	
<p><b>Equipements exceptionnels</b></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p>	
<p>(*) 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.</p>	

## Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

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

## Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,6.

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités sportives et de loisirs (réservée aux terrains pour aéronefs ultra légers autorisés).

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

#### **Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux activités aéronautiques.
2. Les installations et travaux divers suivants sont interdits :
  - les établissements artisanaux et commerciaux,
  - les dépôts de ferraille, de matériaux, et de déchets de toute nature,
  - les terrains de camping aménagés,
  - les étangs et les carrières,
  - les bâtiments agricoles,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les terrains de caravanage,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les parcs résidentiels de loisirs.

#### **Article 2 UC : Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics,
- les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

### *SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

#### **Article 3 UC : Accès et voirie**

---

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

#### **Article 4 UC : Desserte par les réseaux**

---

##### **1. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement au réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et notamment au Règlement Sanitaire Départemental.

Afin de lutter contre les incendies, une quantité d'eau égale à au moins 120 m<sup>3</sup>/2h devra être disponible dans un périmètre de 200 m autour du terrain.

## **2. Assainissement**

### Eaux usées

Les eaux usées doivent, en l'absence de réseau public d'assainissement, être évacuées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental par un système d'assainissement autonome.

## **3. Electricité, téléphone, gaz**

Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5 UC : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 UC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan, toute construction ou installation nouvelle à l'exception des clôtures doit être édifiée à plus de :

- 6 m de part et d'autre de l'axe des chemins ruraux et des chemins d'exploitation
- 4 m de l'alignement des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique qui devront cependant respecter un recul d'au moins 1,50 m.

## **Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les bâtiments peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit en recul de la limite.

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

---

Une distance de 4 mètres entre deux bâtiments peut être exigée pour des raisons de sécurité.

## **Article 9 UC : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article 10 UC : Hauteur des constructions**

---

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, au droit de la construction.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ou à l'acrotère ne devra pas excéder 10 m.

La hauteur maximale ne s'applique pas aux dispositifs techniques particuliers, liés aux activités autorisées dans la zone pour lesquels aucune hauteur n'est fixée.

## **Article 11 UC : Aspect extérieur**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article 12 UC : Stationnement**

---

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

**Article 13 UC : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Non réglementé.

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

**Article 14 UC : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités sportives, scolaires et de loisirs.

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

#### **Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires aux constructions et installations à usage scolaire, sportif, de loisirs ou d'équipement.
2. Les installations et travaux divers suivants sont interdits :
  - les établissements artisanaux et commerciaux
  - les dépôts de ferraille, de matériaux, et de déchets de toute nature,
  - les terrains de camping aménagés,
  - les étangs et les carrières,
  - les bâtiments agricoles,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les terrains de caravanage,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les parcs résidentiels de loisirs.

#### **Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics,
- les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

### *SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

#### **Article 3 UE : Accès et voirie**

---

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

#### **Article 4 UE : Desserte par les réseaux**

---

##### **1. Alimentation en eau potable**

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

##### **2. Assainissement**

###### Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

###### Eaux pluviales

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

### **3. Electricité, téléphone, gaz**

Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

#### **Article 5 UE : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

#### **Article 6 UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Tous les points d'un bâtiment doivent respecter une marge de recul de 4 m minimum des voies existantes, à modifier ou à créer.

#### **Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- Les bâtiments peuvent s'implanter sur la limite séparative.
- Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments 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, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les extensions des constructions existantes, implantées à une distance inférieure de 3 mètres par rapport à la limite séparative, peuvent s'implanter dans le prolongement des façades existantes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois être implantées sur limite, ou bien respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

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

---

Une distance de 4 mètres entre deux bâtiments peut être exigée pour des raisons de sécurité.

#### **Article 9 UE : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

#### **Article 10 UE : Hauteur des constructions**

---

1. La hauteur maximale mesurée du niveau moyen du terrain naturel au faîtage des constructions est fixée à 12 mètres.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

#### **Article 11 UE : Aspect extérieur**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Les toitures seront couvertes de matériaux de ton rouge.

**Article 12 UE : Stationnement**

---

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

**Article 13 UE : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

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

**Article 14 UE : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités économiques.

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

#### Article 1 UX: Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises sous condition,
- les établissements hôteliers,
- les constructions logistiques,
- les remises et abris de jardin,
- les bâtiments agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les dépôts de déchets de toute nature,
- les étangs et les carrières à l'exception de ceux admis sous condition,
- les terrains de camping aménagés,
- les terrains de caravanage,
- le stationnement de caravanes isolées, et les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attraction.

#### Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

1. **Dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, et à l'exception de ceux visés à l'article 1.
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone.
- les logements de fonction à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserve:
  - que leur nombre soit limité à un par unité d'activité,
  - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si la sécurité l'interdit
- les entrepôts, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone,
- les dépôts de véhicules et le stationnement de véhicules, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 3 UX : Accès et voirie

---

Toute voie publique ou privée ouverte à la circulation doit avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**Article 4 UX : Desserte par les réseaux**

---

**1. Eaux pluviales**

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

**2. Electricité, téléphone, gaz**

Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**3. Alimentation en eau potable**

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

**4. Assainissement**Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

**Article 5 UX : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

Les constructions et installations devront respectées une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

---

- Les bâtiments peuvent s'implanter sur la limite séparative.
- Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments 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, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les extensions des constructions existantes, implantées à une distance inférieure de 3 mètres par rapport à la limite séparative, peuvent s'implanter dans le prolongement des façades existantes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois être implantées sur limite, ou bien respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

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

---

Une distance d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments peut être exigée pour des raisons de sécurité.

**Article 9 UX : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

**Article 10 UX : Hauteur des constructions**

---

1. La hauteur mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel au faitage de la toiture ne devra pas excéder 10 mètres.

2. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, etc.

### Article 11 UX : Aspect extérieur

#### 1. Règle générale

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.

#### 2. Règle particulière

La pente des toitures des extensions devra respecter la pente des bâtiments existants.

### Article 12 UX : Stationnement

#### 1. Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

#### 2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<b>Activités industrielles et artisanales :</b> pour chaque tranche de 100m <sup>2</sup> SHON	2
<b>Entrepôt commercial ou assimilé :</b> Pour chaque tranche de 100m <sup>2</sup>	1
<b>Bureaux et services :</b> Pour chaque tranche de 100m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Commerces :</b> Pour chaque tranche de 100m <sup>2</sup> de SHON (vente+réserve)	3
Poste de lavage ou de graissage dans les stations service	5

### Article 13 UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

#### 1. Règle générale

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Un arbre haute-tige pour 4 places de stationnement sera planté en périphérie des aires de stationnement.

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

### Article 14 UX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

---

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

La zone IAU est une zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée à court ou à moyen terme pour des besoins de constructions à usage principal d'habitation. Des activités artisanales, des commerces et des services y sont admis aux conditions fixées à l'article 2.

La zone IAU est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

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

#### **Article 1 IAU : Occupations et utilisations interdites**

---

1. Les opérations d'aménagement ou de construction dont la conception ou la localisation conduit à des délaissés de terrains inconstructibles, ou non compatibles avec un développement ultérieur cohérent de la zone.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions qui n'entrent pas dans le cadre d'une opération d'aménagement,
- les lotissements à usage d'activités,
- les bâtiments agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les établissements et activités industriels,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de déchets de toute nature,
- les dépôts de ferraille, de carcasses de véhicules et de matériaux,
- les étangs et les carrières.
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- le stationnement des caravanes isolées (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, ou dans des bâtiments ou remises)
- les entrepôts commerciaux,
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

#### **Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- des constructions, à condition qu'elles entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement,
- des constructions, à condition de respecter les orientations d'aménagement de la zone et de mettre en place des ouvrages techniques de dimensions suffisantes pour assurer l'urbanisation ultérieure des parties de la zone non aménagées,
- les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau, de service sous réserve qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- des projets d'extension et de création d'annexes à l'intérieur d'une zone d'urbanisation réalisée.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 3 IAU : Accès et voirie

---

#### 1. Voirie

Toute voie publique ou privée ouverte à la circulation doit avoir une largeur d'emprise minimum de 4 mètres (à l'exception des voies piétonnes ou cyclables).

Une largeur minimale d'emprise de 6 m est exigée lorsque la construction à desservir comporte plus de 4 logements.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### 2. Accès

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers de la voie publique et de celui des usagers de ces accès.

### Article 4 IAU : Desserte par les réseaux

---

#### 1. Alimentation en eau

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable.

#### 2. Assainissement

##### Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement,

Le réseau réalisé dans le cadre de l'opération doit se raccorder au réseau général public.

Lorsque des réseaux séparatifs traitants indépendamment l'évacuation des eaux pluviales usées sont implantés dans le domaine public, les réseaux privées devront obligatoirement être réalisées en séparatif et être raccordés sur le réseau approprié.

#### 3. Electricité - Téléphone - Gaz

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés devront l'être également.

### Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

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

---

Les bâtiments peuvent être implantés à la limite de la parcelle sur la voie publique ou à une distance de 10 mètres maximum de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation doit respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, ni aux postes de transformation électrique qui devront cependant respecter un recul d'au moins 1,50m.

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

---

1. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit par rapport à la limite séparative la plus proche à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Les bâtiments dont la hauteur au droit de la limite séparative ne dépasse pas 3,50 m peuvent être implantés sur la limite séparative.

3. Peuvent être implantées sur limite séparative ou à une distance au moins égale à 1 m par rapport aux limites séparatives:

- les constructions et installations à caractère technique à condition qu'ils soient liés au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux ;
- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50m au faîtage.

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

---

Une distance d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 IAU : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

### **Article 10 IAU : Hauteur des constructions**

---

1. La hauteur de tout bâtiment mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, au droit de la construction ne devra pas excéder :

- 6 mètres à l'égout de toiture ;
- 12 mètres au faîtage de la toiture.

Les constructions seront composées de trois niveaux habitables au maximum : rez-de-chaussée+1<sup>er</sup> étage+combles.

2. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades,..., ni aux bâtiments publics.

### **Article 11 IAU : Aspect extérieur**

---

#### **1. Règle générale**

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.

#### **2. Règles particulières**

- Toute construction destinée à un usage d'habitation doit être revêtue d'un crépissage, d'un matériau à l'aspect identique ou recourir en façade à l'utilisation du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.
- Toitures

Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes de 40° minimum.

Les toitures des bâtiments annexes et des volumes secondaires peuvent se réaliser avec des pentes de toiture inférieures à 40°.

Les toitures des bâtiments d'activités devront comporter des pentes de 15° minimum.

Les toitures des constructions à usage d'habitations seront implantées pignon sur rue et auront de préférence au moins deux pans.

Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas lors de l'implantation d'une toiture plate végétalisée.

### **Article 12 IAU : Stationnement**

---

#### **1. Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

## 2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<p><b><u>Habitations</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de places pour les habitations d'une superficie inférieure ou égale à 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre net (SHON) <span style="float: right;">2</span></li> <li>- nombre de places supplémentaires exigées par tranche de 75 m<sup>2</sup> de SHON entamée, au-delà d'une superficie de 75 m<sup>2</sup> de SHON <span style="float: right;">1</span></li> </ul>	
<p><b><u>Commerces et activités</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de place par tranche de 100 m<sup>2</sup> hors œuvre nette (vente + réserve) <span style="float: right;">2</span> <ul style="list-style-type: none"> <li>. de 0 à 100 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- Salle de café ou restaurant : par tranche de 10 m<sup>2</sup> <span style="float: right;">1</span></li> </ul>	
<p><b><u>Equipements exceptionnels</u></b></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p>	
<p>(*) 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.</p>	

### **Article 13 IAU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que la périphérie des aires de stationnement doivent être aménagées ou plantées.  
30% minimum de la surface de chaque parcelle doivent être aménagés en espace vert.

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

### **Article 14 IAU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixé à 0,6.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU2

La zone IAU2 est une zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée à court ou à moyen terme pour des besoins de constructions à usage principal, destiné à l'activité artisanale, les commerces et les services.

La zone IAU2 est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

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

#### **Article 1 IAU2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises sous condition,
- les établissements hôteliers,
- les constructions logistiques,
- les remises et abris de jardin,
- les bâtiments agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les dépôts de déchets de toute nature,
- les étangs et les carrières à l'exception de ceux admis sous condition,
- les terrains de camping aménagés,
- les terrains de caravanage,
- le stationnement de caravanes isolées, et les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attraction.

#### **Article 2 IAU2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

1. **Dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, et à l'exception de ceux visés à l'article 1.
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone.
- les logements de fonction à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserve:
  - que leur nombre soit limité à un par unité activité,
  - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si la sécurité l'interdit
- les entrepôts, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone,
- les dépôts de véhicules et le stationnement de véhicules, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone.

### *SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

#### **Article 3 IAU2 : Accès et voirie**

---

Toute voie publique ou privée ouverte à la circulation doit avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La desserte de la zone se fera à partir d'un accès unique depuis la voirie départementale.

**Article 4 IAU2 : Desserte par les réseaux**

---

**1. Eaux pluviales**

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

**2. Electricité, téléphone, gaz**

Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**3. Alimentation en eau potable**

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

**4. Assainissement**Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

**Article 5 IAU2 : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

**Article 6 IAU2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions et installations devront respecter une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions doivent respecter un recul de 15 (quinze) mètres par rapport à l'axe de la RD139.

**Article 7 IAU2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- Les bâtiments peuvent s'implanter sur la limite séparative.
- Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments 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, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les extensions des constructions existantes, implantées à une distance inférieure de 3 mètres par rapport à la limite séparative, peuvent s'implanter dans le prolongement des façades existantes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois être implantées sur limite, ou bien respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

**Article 8 IAU2 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments peut être exigée pour des raisons de sécurité.

**Article 9 IAU2 : Emprise au sol**

---

- L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

## Article 10 IAU2 : Hauteur des constructions

1. La hauteur mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel au faîtage de la toiture ne devra pas excéder 10 mètres.
2. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, etc.

## Article 11 IAU2 : Aspect extérieur

### 1. Règle générale

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.

### 2. Règles particulières

La pente des toitures des extensions devra respecter la pente des bâtiments existants.

## Article 12 IAU2 : Stationnement

### 1. Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

### 2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<b>Activités industrielles et artisanales :</b> pour chaque tranche de 100m <sup>2</sup> SHON	2
<b>Entrepôt commercial ou assimilé :</b> Pour chaque tranche de 100m <sup>2</sup>	1
<b>Bureaux et services :</b> Pour chaque tranche de 100m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Commerces :</b> Pour chaque tranche de 100m <sup>2</sup> de SHON (vente+réservation) Poste de lavage ou de graissage dans les stations service	3 5

## Article 13 IAU2 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

### 1. Règle générale

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

1 arbre haute-tige pour 4 places de stationnement sera planté en périphérie des aires de stationnement.

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

## Article 14 IAU2 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU3

La zone IAU3 est une zone naturelle destinée à l'extension des équipements publics existants et permettant le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités sportives, scolaires et de loisirs, ainsi qu'à l'extension du cimetière.

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

#### Article 1 IAU3 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires aux constructions et installations à usage scolaire, sportif, de loisirs ou d'équipements publics (cimetière).
2. Les installations et travaux divers suivants sont interdits :
  - Les établissements artisanaux et commerciaux,
  - les dépôts de ferraille, de matériaux, et de déchets de toute nature,
  - les terrains de camping aménagés,
  - les étangs et les carrières,
  - les bâtiments agricoles,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les terrains de caravanage,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les parcs résidentiels de loisirs.

#### Article 2 IAU3 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics,
- les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 3 IAU3 : Accès et voirie

---

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. La desserte de la zone IAU3 destinée à l'extension du cimetière se fera à partir d'un carrefour unique depuis la voirie départementale.

#### Article 4 IAU3 : Desserte par les réseaux

---

##### 1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

##### 2. Assainissement

###### Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

### Eaux pluviales

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

### **3. Electricité, téléphone, gaz**

Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5 IAU3 : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

### **Article 6 IAU3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Tous les points d'un bâtiment doivent respecter une marge de recul de 4 m minimum des voies existantes, à modifier ou à créer.

### **Article 7 IAU3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- Les bâtiments peuvent s'implanter sur la limite séparative.
- Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments 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, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les extensions des constructions existantes, implantées à une distance inférieure de 3 mètres par rapport à la limite séparative, peuvent s'implanter dans le prolongement des façades existantes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois être implantées sur limite, ou bien respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

### **Article 8 IAU3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance de 4 mètres entre deux bâtiments peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 IAU3 : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

### **Article 10 IAU3 : Hauteur des constructions**

---

1. La hauteur maximale mesurée du niveau moyen du terrain naturel au faîtage des constructions est fixée à 12 mètres.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

### **Article 11 IAU3 : Aspect extérieur**

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les toitures seront couvertes de matériaux de ton rouge.

### **Article 12 IAU3 : Stationnement**

---

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

### **Article 13 IAU3 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

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

### **Article 14 IAU3 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

La zone IIAU est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future principalement sous forme d'habitat.

Elle est inconstructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après ouverture à l'urbanisation par modification ou révision du P.L.U.

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

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

---

Toutes occupations et utilisations de sol, non visées à l'article 2 IIAU ci-dessous et notamment tout remblaiement et toute excavation à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

#### **Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

Les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les réseaux d'intérêt public et les installations qui y sont liées, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la destination de ces zones et leur organisation rationnelle.
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
- les opérations prévues en emplacements réservés.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

L'agrandissement modéré des constructions agricoles, à condition d'être existant préalablement à la date d'approbation du PLU révisé.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Articles 3 IIAU à 5 IIAU :**

---

Sans objet.

#### **Article 6 IIAU :**

---

Les bâtiments peuvent être implantés à la limite de la parcelle sur la voie publique ou à une distance de 10 mètres maximum de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation doit respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, ni aux postes de transformation électrique qui devront cependant respecter un recul d'au moins 1,50m.

#### **Articles 7 IIAU**

---

1. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit par rapport à la limite séparative la plus proche à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Peuvent être implantées sur limite séparative ou à une distance au moins égale à 1 m par rapport aux limites séparatives:

- Les constructions et installations à caractère technique à condition qu'ils soient liés au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux
- Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage.

**Articles 8 au 13 IIAU :**

---

Sans objet.

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

**Article 14 IIAU :**

---

Sans objet.

---

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est divisée en deux secteurs de zone :

- le secteur Aa, réservé aux exploitations agricoles,
- le secteur Ab, secteur agricole non constructible,

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

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

---

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 A ci-dessous sont interdites. Celles qui ne satisfont pas aux conditions fixées sont également interdites.

#### **Article 2 A : Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

1. Sont admis **dans l'ensemble de la zone** sous réserve de respecter les conditions suivantes:

- L'aménagement, la transformation ou les extensions, dans la limite de 20 % de la SHOB du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document s'ils ne sont pas liés à une activité admise dans l'un des secteurs de zone.
- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics.
- Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises.

2. Sont admis **dans le secteur de zone Aa** sous réserve de respecter les conditions suivantes:

- Les ouvrages et installations liées aux réseaux de télécommunications sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement,
- Les installations et constructions à condition qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation. Ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants,
- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques ayant pour support l'activité agricole,
- Les abris pour animaux, à condition que leur superficie soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>, par unité foncière.

3. Sont admis **dans le secteur de zone Ab**, les ouvrages et installations liés aux réseaux enterrés de télécommunication sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

- Les abris ouverts pour animaux, à condition que leur superficie soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>, par unité foncière, et ne soient pas fermés sur une façade.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Article 3 A : Accès et voirie**

---

**1. Voirie**

Toute construction et occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

**2. Accès**

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale, quand la parcelle est située en limite d'une voie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

**Article 4 A : Desserte par les réseaux**

---

**1. Alimentation en eau**

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable.

Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau.

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation se fait par captage, forage, ou puits particulier conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> si, dans un rayon de 200 mètres, il n'existe pas de point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

**2. Assainissement**Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

**Les eaux usées non domestiques** ne peuvent être rejetés dans le réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment celles d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. A défaut d'évacuation dans un réseau collectif, les dispositifs d'assainissement devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Eaux pluviales

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

**3. Electricité, téléphone, gaz**

Lorsque les lignes publiques d'électricité et de téléphone sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 A : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de :

- 10 m de l'axe de la RD139
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques et des chemins d'exploitation
- 30 m des forêts soumises au régime forestier
- 6 m des berges d'un cours d'eau.

Les constructions doivent respecter les marges de recul par rapport aux routes départementales et figurant au plan de zonage.

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

---

1. Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

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

---

Une distance de quatre (4) mètres entre deux bâtiments peut être exigée pour des questions de sécurité.

## **Article 9 A : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article 10 A : Hauteur des constructions**

---

1. La hauteur mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction au faîtage de la toiture ne devra pas excéder 12 mètres. La hauteur des abris ouverts pour animaux est limitée à 6 m.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ouvrages d'aération liés au séchage des produits agricoles.

## **Article 11 A : Aspect extérieur**

---

### **1. Règle générale**

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.

### **2. Règles particulières**

- Les toitures des bâtiments devront avoir des pentes minimales de 15°.
- La pente minimale des toitures et la teinte des matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux constructions techniques, silos et serres.
- L'utilisation de matériaux de couleurs blanche et vives en façade est interdite.

## **Article 12 A : Stationnement**

---

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

**Article 13 A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Les abords immédiats des constructions agricoles seront plantés à raison d'un arbre haute-tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute des constructions.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**Article 14 A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

---

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA  
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE



## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière. Sont classés dans la zone N les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N correspond au secteur naturel patrimonial de la commune à préserver et inclut une ancienne carrière ayant servi en tant que décharge communale. Elle couvre également la forêt « dite de protection ». La zone N comprend trois secteurs : le secteur Nf réservé aux activités forestières, le secteur Ng réservé aux exploitations de carrières et un sous-secteur Ng1, réservé aux bâtiments et installations liés à l'exploitation de carrières. et le secteur Nj constituant un espace tampon entre l'espace agricole et l'urbanisation.

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

#### **Article 1 N : Occupations et utilisations interdites**

---

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous sont interdites.

#### **Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

1. **Dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les travaux, canalisations, et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
- Les ouvrages d'énergie électrique à condition qu'ils soient liés à la desserte des O.U.S. admises dans la zone.
- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics.
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et à l'exception de ceux visés à l'article 1.

2. **Dans le secteur Nf**, sont admis :

- les installations et aménagements, à condition qu'ils soient liés à la sylviculture.

3. **Dans le secteur Ng**, sont admis :

- les bâtiments et installations, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation des carrières et étangs
- les carrières, à condition qu'elles soient autorisées par arrêté préfectoral.

4. **Dans le sous-secteur Ng1**, sont admis :

- les bâtiments et installations, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation des carrières,
- les logements de fonction du personnel, à condition qu'ils soient liés à l'activité des carrières,
- les bâtiments et installations, à condition qu'ils soient nécessaires au traitement et à l'utilisation des matériaux extraits.
- les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

**5. Dans le secteur Nj, sont admis :**

- les bâtiments de stockage à condition qu'ils soient liés à l'activité des exploitations agricoles,
- les abris de jardin d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> et les piscines, à condition qu'ils soient situés à l'intérieur d'une distance de 50m à partir de l'habitation principale,
- les abris pour animaux, à condition que leur superficie soit inférieure à 50m<sup>2</sup>, par unité foncière, et ne soient pas fermés par une façade.

*SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

**Article 3 N : Accès et voirie**

---

**1. Voirie**

Toute construction et occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

**2. Accès**

Dans le secteur Ng et le sous-secteur Ng1 :

La desserte des installations autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la Route Départementale 160.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Dans le cas où la propriété est clôturée, la porte d'accès des véhicules devant desservir la propriété doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie, à une distance au moins égale à la longueur de ces véhicules, plus de 2 m. Cette distance est au minimum égale à 7 m.

**Article 4 N : Desserte par les réseaux**

---

**1. Alimentation en eau**

Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau.

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation se fait par captage, forage, ou puits particulier conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas de point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

**2. Assainissement**

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence de réseau, un système d'assainissement autonome est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

**3. Electricité, téléphone, gaz**

Lorsque les lignes publiques d'électricité et de téléphone sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 N : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de :

- 10 m de l'axe de la RD160,
- 6 m de l'alignement des autres voies publiques et des chemins d'exploitation,
- 30 m des forêts soumises au régime forestier.

Les constructions doivent respecter les marges de recul par rapport aux routes départementales et figurant au plan de zonage.

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

---

1. Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

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

---

Une distance de quatre (4) mètres entre deux bâtiments peut être exigée pour des questions de sécurité.

## **Article 9 N : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article 10 N : Hauteur des constructions**

---

En secteur Nf :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres hors tout.

En secteur Ng, Nj et sous-secteur Ng1 :

1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres hors tout. La hauteur des abris ouverts pour animaux est limitée à 6m.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ni aux constructions et installations liées aux activités autorisées (silos...).

3. La hauteur des logements de fonction ne pourra excéder 6 mètres hors tout.

## **Article 11 N : Aspect extérieur**

---

### **1. Règle générale**

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.

### **2. Règles particulières**

- Les toitures de nouvelles constructions seront munies soit d'un toit plat soit d'une toiture avec une pente minimale de 15°.
- La prolongation des toitures d'un bâtiment existant pourra se faire dans la continuité du degré de pente du volume principal.
- L'utilisation de matériaux de couleurs blanche et vives en façade est interdite.

## **Article 12 N : Stationnement**

---

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

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

---

Les abords immédiats des aires de stationnement seront plantés à raison de 1 arbre haute-tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface aménagée.

En secteur Ng et sous-secteur Ng1, les installations doivent être masquées depuis la voie publique par un aménagement paysager (rideau d'arbres).

En secteur Nj, les abords immédiats des constructions agricoles seront plantés à raison de 1 arbre haute-tige pour 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute des constructions.

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

## **Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.