

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**HEGENEY**

## REGLEMENT

### REVISION N°1 DU POS EN PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé  
A la délibération du 7 janvier 2021,



A Hegney

Le Maire,  
Roger ISEL

Le Phil

 **atip**

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique





# HÉGENEY

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT DU PLU

Vu pour être annexé  
à la délibération en date du :  
Le Maire,

Réalisation

**ATELIER D'URBANISME LE PHIL - SAS**

21 rue des Rustauds  
67700 MONSWILLER

## > SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan	5
Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3 : Division du territoire en zones	5
Article 4 : Champ d'application du présent règlement	6
Article 5 : Adaptations mineures	6
Article 6 : Emplacements Réservés	6
Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)	7
Article 8 : Risques naturels	7
Article 9 : Permis de démolir	7
Article 10 : Droit de préemption urbain	7
Article 11 : Éléments du patrimoine architectural et paysager protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	7
<b>TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES</b>	<b>9</b>
Chapitre 1 : Équipements et réseaux	9
Section A. Conditions de desserte des terrains par la voirie.....	9
Section B. Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	9
Section C. Stationnement des véhicules .....	11
<b>TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>12</b>
Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA	12
Section I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	12
Section II : Volumétrie et implantation des constructions .....	14
Section III : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	17
Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB	19
Section I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	19
Section II : Volumétrie et implantation des constructions .....	21
Section III : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	23
Chapitre III : Règlement applicable à la zone UE	25
Section I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	25
Section II : Volumétrie et implantation des constructions .....	26
Section III : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	26
<b>TITRE IV DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>27</b>

<b>Chapitre I : Règlement applicable à la zone IAU</b>	<b>27</b>
Section I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	27
Section II : Volumétrie et implantation des constructions .....	29
Section III : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	31
<b>Chapitre II : Règlement applicable à la zone IIAUX</b>	<b>33</b>
Section I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	33
Section II : Volumétrie et implantation des constructions .....	35
Section III : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	36
<b>TITRE V DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>37</b>
<b>Chapitre I : Règlement applicable à la zone A</b>	<b>37</b>
Section I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	37
Section II : Volumétrie et implantation des constructions .....	39
Section III : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	40
<b>TITRE VI DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>41</b>
<b>Chapitre I : Règlement applicable à la zone N</b>	<b>41</b>
Section I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	41

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

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

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Hégeney.

### Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

---

I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'urbanisme :
  - R 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
  - R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
2. Les articles L. 131-4 à L131-7 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité ou la prise en compte du PLU de documents de planification supérieurs.
3. Les articles L 102-13, L153-11 et L424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan des annexes.
5. Les articles L. 153-54 et L 421-6 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
6. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

1. Les articles L 151-43, L. 152-7, L. 153-60 et R. 151-51, R. 161-8 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones "U"), en zones à urbaniser (zones "AU"), en zones agricoles (zones "A") et en zones naturelles et forestières (zones "N").

*Extrait du Code de l'Urbanisme (Article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme) :*

*« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente sous-section. » (articles R151-17 à R151-26 du Code de l'Urbanisme)*

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

#### 1. Les zones urbaines (zones "U")

- la **zone urbaine UA**, comprenant les secteurs de zone **UAa, UAb, UAj**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;

#### Les zones à urbaniser (zones "AU")

- la **zone à urbaniser IAU**, comprenant les secteurs de zones **IAUa** et **IAUb**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
- la **zone à urbaniser IIAUX** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre IV du règlement.

#### Les zones agricoles (zones "A")

- la **zone agricole A**, comprenant le secteur de zone **Aa**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement ;

#### Les zones naturelles et forestières (zones "N")

- la **zone naturelle et forestière N**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre VI du règlement.

## Article 4 : Champ d'application du présent règlement

---

Le présent règlement s'applique :

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

## Article 5 : Adaptations mineures

---

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 ainsi que le stipule l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

## Article 6 : Emplacements Réservés

---

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

## Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

---

Sont interdites toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

## Article 8 : Risques naturels

---

Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve d'une prise en compte des risques liés aux coulées de boues et à l'érosion.

## Article 9 : Permis de démolir

---

Les dispositions des articles L 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres définis par décret du Conseil d'Etat, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

## Article 10 : Droit de préemption urbain

---

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

## Article 11 : Éléments du patrimoine architectural et paysager protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

---

Des éléments caractéristiques du paysage naturel ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions particulières s'appliquent au **réseau arboré et arbustif en milieu ouvert**.

Le réseau de haies, les bosquets et les alignements d'arbres contribuent à la diversité de la fonctionnalité des milieux prairiaux. De plus, ils ponctuent le paysage ouvert.

Sa participation à la bonne circulation des espèces et à l'identité paysagère des milieux ouverts, justifie une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Les vergers forment la majorité des éléments protégés. Ils diversifient le paysage ouvert sur le coteau au Nord du tissu urbain. Une partie du réseau protégé est composée des ripisylves de l'Eberbach et du Hohlbach, participant à la structuration paysagère, mais aussi à une continuité écologique satisfaisante. Les éléments protégés comptent également une roselière qui constitue un habitat particulier à préserver.

Ce réseau arboré concerne l'ensemble de zones du PLU.

### Prescriptions de protection

Les haies, les bosquets, les alignements d'arbres et la roselière identifiés comme éléments caractéristiques du paysage naturel doivent conserver une superficie ou un linéaire identiques à ceux identifiés au titre de la présente protection.

L'entretien des éléments du réseau est autorisé (élagage, coupe, et plantations nouvelles), tant que l'élément conserve le caractère pour lequel il bénéficie d'une protection.

## Recommandations

Utiliser des essences locales



## TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES

### Chapitre 1 : Équipements et réseaux

---

#### Section A. Conditions de desserte des terrains par la voirie

##### Accès :

---

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins **4 mètres** de largeur.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

##### Voirie publique ou privée :

---

4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### Section B. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

##### Eau potable :

---

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

##### Eaux usées :

---

2. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.
3. En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
4. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
5. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

## **Eaux de ruissellement :**

---

6. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol. Le cas échéant, les eaux pluviales pourront être évacuées vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé, ...) éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial.
7. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle ou de rejet vers le milieu naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur. Les aménagements nécessaires à l'écoulement et à la limitation des débits sont à la charge du constructeur.
8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
9. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselées sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) pourront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
10. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

## **Électricité et télécommunications :**

---

11. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
12. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
13. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

## Section C. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Le nombre minimal de places de stationnement imposées est reporté dans le tableau ci-après.

### HABITAT

	Type d'occupation du sol	Nombre minimum de places
Habitat	- par logement de moins de 70 m <sup>2</sup>	1
	- par logement de plus de 70 m <sup>2</sup> .	2

### ACTIVITÉS commerciales et de services :

Commerces	- Nombre de places par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
Activités ou bureaux	- Nombre de places par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
Équipement d'enseignement	- Nombre de places par classe construite	1
Autres équipements	- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
	- Hôtels, gîtes : par chambre	1
	- Restaurant : pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant	1
	- Cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 5 sièges	1
	- Station-service : par poste de lavage ou de graissage	3
Équipements exceptionnels	- Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
Équipements publics	- Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur.	

# TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA

---

### **Préambule**

La zone UA recouvre le tissu ancien. Elle correspond à la zone urbanisée la plus densément bâtie et la plus ancienne. Il s'agit d'une zone à vocation mixte accueillant de l'habitat, des commerces et des équipements. Les nouvelles constructions devront s'intégrer au bâti existant en respectant les formes urbaines typiques de la zone : corps de ferme en L.

Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

La zone UA comporte **un secteur de zone UAa** correspondant au noyau urbain historique.

La zone UA comporte **un secteur de zone UAb** correspondant aux secteurs urbains denses, mais où l'on ne retrouve pas de bâtiments traditionnels.

La zone UA comporte **un secteur de zone UAj** correspondant à une zone de jardin formant un ensemble paysager intéressant qu'il convient de préserver de toute urbanisation.

### **Section I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité**

#### **1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites**

---

**Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. La création d'exploitation agricole.
2. Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 UA.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
  - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage.
7. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites à l'article 11 du titre I.

**De plus, sont interdites dans le secteur de zone UAj :**

8. Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, d'activité commerciale, artisanale et industrielle.

## **2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions**

---

1. Les constructions à destination de commerce et d'activités de services à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;
4. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail ou liés à un artisanat en activité dans la zone, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront accolées aux bâtiments principaux ou situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent ;
5. Les châssis et serres à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> et que la hauteur n'excède pas 2 mètres ;
6. Les stationnements des camping-cars dans les aires réservées à cet effet.

### **Dans le secteur de zone UAj :**

7. Les abris de jardin à condition :
  - qu'ils soient dépourvus de fondations ;
  - que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
  - que la hauteur n'excède pas 3 mètres ;
  - que leur nombre soit limité à 1 par unité foncière.

## Section II : Volumétrie et implantation des constructions

### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### En secteur de zone UAa:

1. Le long des voies publiques ou privées, et emprises publiques, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 2 mètres.
2. Des constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en seconde ligne s'il existe une construction préexistante implantée en première ligne (c'est-à-dire entre 0 et 15 mètres depuis l'emprise publique).  
L'implantation en seconde ligne n'est toutefois pas autorisée si la construction préexistante en première ligne est une construction annexe à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 80 m<sup>2</sup>.

#### En secteur de zone UAb :

3. Le long des voies publiques ou privées, et emprises publiques, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance comprise en 0 et 10 mètres.
4. Les constructions sont autorisées au delà des 10 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies, s'il existe à l'avant un bâtiment.

#### Dispositions particulières

5. Dans le cas d'une mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante, l'épaisseur de cette isolation, dans la limite de 30 centimètres, n'est pas prise en compte dans la distance de recul.
6. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.
7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
8. À la reconstruction d'un bâtiment sinistré non-conforme aux prescriptions du présent article : l'implantation initiale pourra être conservée.
9. Dans le cas où la configuration du terrain ne permettrait pas de respecter les principes généraux, il pourra être imposé un recul différent pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### En secteur de zone UAa:

1. À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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.

2. Toutefois, le bâtiment peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives sans être soumis aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale du Schlupf.
3. L'implantation du bâtiment en première ligne devra préserver les cours traditionnelles : un espace continu et libre de toute construction de 4 mètres de large au minimum, sera maintenu entre le bâtiment principal et la limite séparative opposée.
4. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

#### **En secteur de zone UAb :**

5. Lorsque la construction est implantée sur limite séparative, la hauteur du bâtiment, au droit de cette limite, ne pourra excéder 4,5 mètres. Au delà de 20 premiers mètres comptés à partir de l'alignement de la voie, cette hauteur est réduite à 2,5 mètres.
6. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

#### ***Dispositions particulières***

7. Dans le cas d'une mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante, l'épaisseur de cette isolation, dans la limite de 30 centimètres, n'est pas prise en compte dans la distance de recul.

### **3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 1 mètre.
2. L'accès au service de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

### **4. Emprise au sol**

---

#### **Dans le secteur de zone UAj :**

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **20 m<sup>2</sup>** par unité foncière.

## 5. Hauteur maximale des constructions

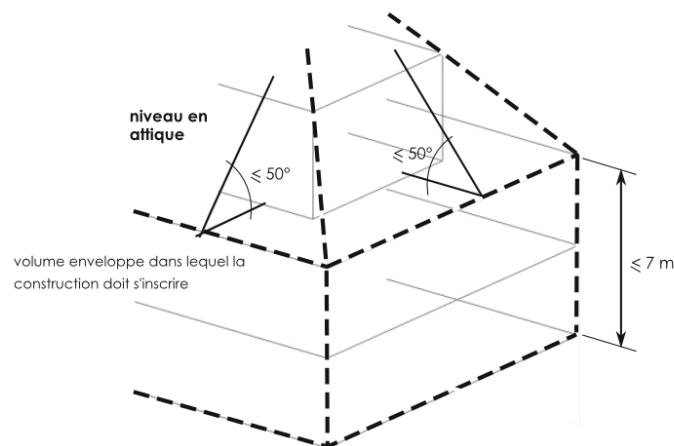
---

### Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
  - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
  - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées, etc ...

### Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère.
4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres**.
5. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage sous comble ou en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.



6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Section III : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Aspect extérieur des constructions

---

*Rappel : 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.*

#### **Dispositions générales :**

##### Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. Les toitures seront de couleur à dominante rouge. Les toitures noires sont autorisées, uniquement si les constructions voisines présentent cette couleur.
3. La couverture des bâtiments réalisée au moyen de toitures à deux pans devront présenter des pentes au moins égales à 40°.
4. Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition de ne pas constituer plus d'un tiers de la superficie de la construction principale.
5. Les demi-croupes sont autorisées.
6. Les toitures à la Mansart sont interdites.

#### **En secteur de zone UAa:**

7. La ligne de faîtage de la construction située en première ligne sera perpendiculaire à la voie publique, afin de former un pignon sur rue.  
En seconde ligne, la ligne de faîtage du bâtiment pourra être parallèle à la voie publique.

##### Façades :

8. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.

##### Remblais :

9. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 20°. Tout effet de « butte » est interdit.

##### Clôtures :

10. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales
11. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 mètre (mur-bahut compris). Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

12. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront dépasser 1,5 mètre de hauteur.
13. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

14. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

## **2. Espaces libres et plantations**

---

### **Dispositions générales**

1. 35% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par parcelle en pleine terre.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

## Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB

---

### **Préambule**

La zone UB recouvre une zone de faible densité bâti à dominante d'habitat.

Il s'agit d'une zone exclusivement résidentielle pouvant accueillir des équipements publics.

Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

### **Section I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité**

#### **1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites**

---

**Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. La création d'exploitation agricole.
2. Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 UB.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
  - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage.
7. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites à l'article 11 du titre I.

#### **2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions**

---

1. Les constructions à destination de commerce et d'activités de services à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;

4. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail ou à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront accolées aux bâtiments principaux ou situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent ;
5. Les châssis et serres à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> et que la hauteur n'excède pas 2 mètres ;
6. Les stationnements des camping-cars dans les aires réservées à cet effet.

## Section II : Volumétrie et implantation des constructions

### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

1. Un recul minimal de 3 mètres est imposé aux constructions par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

#### *Dispositions particulières*

2. Dans le cas d'une mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante, l'épaisseur de cette isolation, dans la limite de 30 centimètres, n'est pas prise en compte dans la distance de recul.
3. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. À la reconstruction d'un bâtiment sinistré non-conforme aux prescriptions du présent article : l'implantation initiale pourra être conservée.

### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

1. La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Pour les constructions à usage d'annexe (type garage), l'implantation est autorisée sur les limites séparatives en respectant les conditions suivantes :
  - la hauteur ne doit pas dépasser 4m au faîtage et 2,5 mètres à l'égout du toit ;
  - la longueur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.
  - en cas de constructions simultanées, la hauteur peut être portée à 5 mètres.
3. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites séparatives uniquement dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble.
4. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
6. Dans le cas d'une mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante, l'épaisseur de cette isolation, dans la limite de 30 centimètres, n'est pas prise en compte dans la distance de recul.

### 3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 1 mètre.
2. L'accès au service de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

### 4. Hauteur maximale des constructions

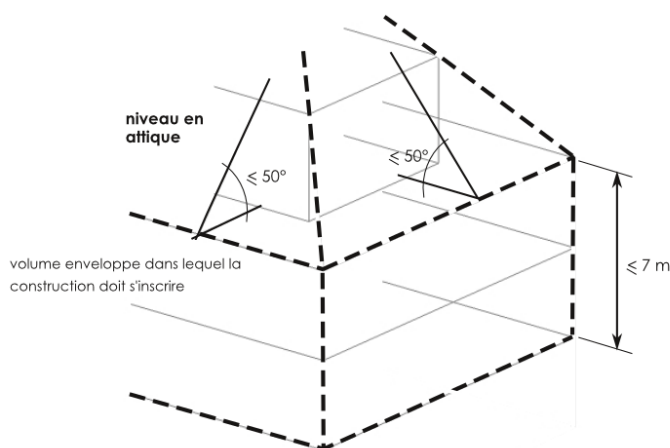
---

#### Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
  - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
  - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, etc ...

#### Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère.
4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres**.
5. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage sous comble ou en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.



6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Section III : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Aspect extérieur des constructions

---

*Rappel : 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.*

#### **Dispositions générales :**

##### Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. Les toitures seront de couleur à dominante rouge. Les toitures noires sont autorisées, uniquement si les constructions voisines présentent cette couleur.
3. La couverture des bâtiments réalisée au moyen de toitures à deux pans devront présenter des pentes au moins égales à 40°.
4. Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition de ne pas constituer plus d'un tiers de la superficie de la construction principale.

##### Façades :

5. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.

##### Remblais :

6. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 20°. Tout effet de « butte » est interdit.

##### Clôtures :

7. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales
8. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 mètre (mur-bahut compris). Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.
9. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront dépasser 1,50 mètre de hauteur.
10. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

### Ouvrages techniques :

11. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

## **2. Espaces libres et plantations**

---

### **Dispositions générales**

1. 35% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par parcelle en pleine terre.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

## Chapitre III : Règlement applicable à la zone UE

---

### **Préambule**

La zone UE est une zone urbaine spécialisée, réservée aux équipements publics de sports et de loisirs.

Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, culturelle, culturelle, scolaire, sportifs et de loisirs, de santé et touristique.

La zone UE comporte notamment le terrain de grands jeux et la maison des associations.

### **Section I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité**

#### **1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites**

---

**Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions à usage d'habitation (à l'exception de l'alinéa 3 du paragraphe 2) ou d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ;
3. Le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement ;
4. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière;
5. L'ouverture de carrière.

#### **2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions**

---

1. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'équipements publics ;
2. Les constructions et installations à condition :
  - d'avoir une vocation publique ou d'intérêt collectif ;
  - d'être nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies ;
3. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et commerciaux ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;

## **Section II : Volumétrie et implantation des constructions**

### **1. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 1 mètre.
2. L'accès au service de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

## **Section III : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1. Espaces libres et plantations**

---

1. Les surfaces libres de toute construction et installation, à l'exception des surfaces de circulation, doivent être plantées.

# TITRE IV DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## Chapitre I : Règlement applicable à la zone IAU

---

### **Préambule**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités générant peu de nuisances, dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

### **Section I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité**

#### **1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites**

---

**Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. La création d'exploitation agricole.
2. Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 de la section I.
6. Les caves, les garages en sous-sol et les piscines enterrées sont interdits.
7. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
  - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage.

#### **2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions**

---

**Conditions de l'urbanisation :**

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'ensemble.

2. L'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacune des zones conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

**Occupations et utilisations du sol admises sous condition :**

5. Les constructions à destination de commerce et d'activités de services à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
6. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.
7. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;
8. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail ou à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront accolées aux bâtiments principaux ou situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent ;
9. Les châssis et serres à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> et que la hauteur n'excède pas 2 mètres ;

## Section II : Volumétrie et implantation des constructions

### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.
2. L'implantation des annexes telles que les garages est interdite en limite de voie publique, à l'exception des carports (abris automobile ajouré).
3. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### Disposition générale :

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites séparatives.
2. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

1. La distance entre deux constructions non configurées doit être au moins égale à 1 mètre.
2. L'accès au service de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

### 4. Emprise au sol

---

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 40 %

### 5. Hauteur maximale des constructions

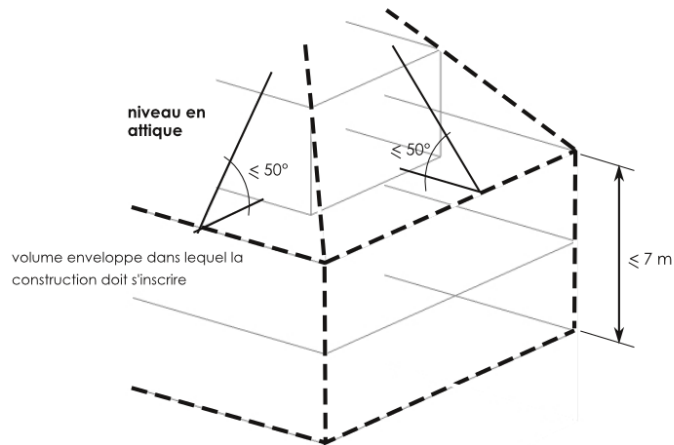
---

#### Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
  - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
  - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, etc ...

### Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère.
4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres**.
5. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage sous comble ou en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.



6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Section III : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Aspect extérieur des constructions

---

*Rappel : 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.*

#### **Dispositions générales :**

##### Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. Les toitures seront de couleur à dominante rouge. Les toitures noires sont autorisées, uniquement si les constructions voisines présentent cette couleur.
3. La couverture des bâtiments réalisée au moyen de toitures à deux pans devront présenter des pentes au moins égales à 40°.
4. Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition de ne pas constituer plus d'un tiers de la superficie de la construction principale.
5. Les toitures à la Mansart sont interdites.

##### Façades :

6. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.

##### Remblais :

7. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 20°. Tout effet de « butte » est interdit.

##### Clôtures :

8. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales
9. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 mètre (mur-bahut compris). Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.
10. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront dépasser 1,5 mètre de hauteur.
11. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

### Ouvrages techniques :

12. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

## **2. Espaces libres et plantations**

---

### **Dispositions générales**

1. 30% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être perméables aux eaux pluviales. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par parcelle en pleine terre.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

## Chapitre II : Règlement applicable à la zone IIAUX

---

### **Préambule**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme.

Sa vocation est d'accueillir les constructions et installations nécessaires au développement de l'activité économique intercommunale.

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

### **Section I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité**

#### **1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites**

---

**Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. La création d'exploitation agricole.
2. Les constructions à usage d'habitation ; à l'exception de l'alinéa 6 du paragraphe 2.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage.

#### **2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions**

---

**Conditions de l'urbanisation :**

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'ensemble.
2. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
3. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

**Occupations et utilisations du sol admises sous condition :**

4. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires et liées aux activités exercées dans la zone.
5. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;
6. Les constructions à usage d'habitat à condition :
  - qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour le personnel dont la présence continue est nécessaire
  - que le logement soit intégré à l'un des bâtiments à usage d'activités.
7. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics.

## Section II : Volumétrie et implantation des constructions

### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

1. Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.
2. Le long de la RD 27, le recul est fixé à 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### Dispositions générales :

1. Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

### 4. Hauteur maximale des constructions

---

#### Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
  - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
  - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, etc ...

#### Dispositions générales :

3. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres**.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Section III : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Aspect extérieur des constructions

---

*Rappel : 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.*

#### Dispositions générales :

##### Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

##### Façades :

2. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.
3. En dehors des éléments signalétiques et des menuiseries, la coloration des bâtiments sera limitée à deux teintes.
4. Les couleurs des constructions devront être choisies dans une gamme de teintes d'intensité moyenne ou sombre.

##### Clôtures :

5. Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur d'1,60 mètre. Elles seront constituées d'un grillage ajouré.
6. Les 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 ou voisine.
7. Les haies composées exclusivement de cupressacées et de résineux (thuya, cyprès, cèdres...) sont interdites. Les plantations mixtes et comprenant des essences locales sont recommandées.

### 2. Espaces libres et plantations

---

#### Disposition générale

1. 20% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation.

NB : Les aménagements paysagers devront respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation.

# TITRE V DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## Chapitre I : Règlement applicable à la zone A

---

### **Préambule**

La zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un **secteur de zone Aa** correspondant à une zone agricole inconstructible, en raison de sa sensibilité paysagère.

### **Section I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité**

#### **1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites**

---

1. Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 A sont interdites.
2. En secteur Aa, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations mentionnées aux 2°, 3°, 6°, 7° et 8°.

#### **2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions**

---

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition d'être regroupés dans la mesure du possible sur une même unité foncière.
5. Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
  - que le nombre de logement soit limité à un par exploitation ;
  - que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient situées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ;

- que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> par exploitation ;
  - que les annexes soient limitées à une par unité foncière, que leurs emprises au sol soient inférieures à 20 m<sup>2</sup> et que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres.
6. Les opérations et les constructions inscrites en emplacements réservés.
7. Les abris de pâture à vocation agricole à condition :
- qu'ils soient ouverts des 2 côtés ;
  - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
  - que leurs emprises au sol soient inférieures à 25 m<sup>2</sup> ;
  - et que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres.
8. Les aménagements et les installations de faible emprise à condition de ne pas dépasser 10 m<sup>2</sup> et 4 mètres de hauteur.
9. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites à l'article 11 du titre I.

## Section II : Volumétrie et implantation des constructions

### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

1. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
2. Le long de la route départementale 27, un recul de 75 mètres de part et d'autre de cette devra être respecté.

#### Dispositions particulières :

3. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,50 mètres.

### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

1. L'implantation des constructions doit se faire en respectant un recul minimal de 4 mètres.

### 3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 1 mètre.
2. L'accès au service de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

### 4. Hauteur maximale des constructions

---

#### Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
  - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
  - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, etc ...

#### Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres à l'égout du toit** et **12 mètres au point le plus haut de la construction**.
4. Au-dessus de 7 mètres, les constructions à usage d'habitation peuvent recevoir au maximum un étage sous comble ou en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.

## Section III : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Aspect extérieur des constructions

---

*Rappel : 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.*

#### Remblais :

1. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

#### Toitures et façades :

2. Les bâtiments d'exploitation agricole principaux seront couverts d'une toiture à deux pans, avec un angle compris entre 16 et 21 %. Les extensions pourront être composées d'un seul pan de toiture.
3. Les constructions à usage d'habitation devront présenter une toiture à deux pans.
4. Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition de ne pas constituer plus d'un tiers de la superficie de la construction principale.
5. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.
6. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
7. Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte de vieillissement naturel.
8. Les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments nécessaires à l'exploitation.

### 2. Espaces libres et plantations

---

1. Les espaces non bâtis devront être aménagés ou plantés.
2. Tout projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantations permettant l'insertion paysagère des constructions.

# TITRE VI DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## Chapitre I : Règlement applicable à la zone N

---

### **Préambule**

La zone N est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements publics, représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère.

Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, prairies permanentes, abords des cours d'eaux, zones humides, friches, etc.

Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère de la commune et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

### **Section I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité**

#### **1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites**

---

**Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :**

Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 N sont interdites.

#### **2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions**

---

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive (type parcours de santé).
5. Les opérations, les constructions inscrites en emplacements réservés ;
6. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites à l'article 11 du titre I.

