

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

## NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG

Elaboration 26/04/2006  
Modification simplifiée n°1 23/12/2013  
Modification simplifiée n°2 26/02/2019

### REGLEMENT

#### Modification simplifiée n°3 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE  
A LA DELIBERATION DU 04/07/2024

A NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG

LA MAIRE



*Monique LICHTBLAU*  
Monique LICHTBLAU



atip

# **TITRE I**

---

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

Le présent règlement est établi conformément aux articles **L 123-1** et **R 123-4** à **R 123-10** du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG du Département du Bas Rhin (n° Insee 315).

## **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A 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 111-3-2** : conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
  - R 111-4** : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement
  - R 111-14-2** : respect des préoccupations d'environnement
  - R 111-15** : respect de l'action d'aménagement du territoire
  - R 111-21** : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Les articles **L 111-1-1**, **L 122-1** et **R 122-5** du Code de l'Urbanisme imposant la compatibilité du PLU avec les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les schémas de secteur et les directives territoriales d'aménagement (DTA).
  3. Les articles **L 111-9**, **L 111-10**, **L 123-6** ainsi que l'article 7 de la Loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
  4. L'article **L 421-4** relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
  5. L'article **L 111-1-4** du code de l'urbanisme qui s'applique, en dehors des espaces urbanisés des communes, aux abords des grands axes routiers.  
Sont concernés sur le territoire de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG, les abords de l'autoroute **A35** et de la **RD 468**.
  6. Les cinq derniers alinéas de l'article **L 421-3** du code de l'urbanisme visant la réalisation des aires de stationnement
  7. L'article **L 111-3** du code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

8. 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 REGLES PROPRES DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME, LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES SUIVANTES :**

**Les servitudes d'utilité publique :**

elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

---

**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

**1. Les zones urbaines**

Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » ; ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone **UA**,
- la zone **UB** : elle comprend les secteurs **UBa**, **UBb** **UBc** et **UBs**.

**2. Les zones à urbaniser**

Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**. Ces zones auxquelles s'appliquent les différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone **IAU2**,
- la zone **IIAU**.

**3. Les zones agricoles :**

Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre « A ». A ces zones s'appliquent les différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elle est divisée en deux secteurs : **Aa**, **Ab** et **Ac**.

**4. Les zones naturelles et forestières :**

Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre « N ». A ces zones s'appliquent les différents chapitres du titre V du présent règlement.

Elle est divisée en secteurs **Na**, **Nb**, **Nj**, **Njb** et **Nh**.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols 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 L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 5 - CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 DES TITRES II A V.**

---

Les articles 1 et 2 des titres II à V du présent règlement s'appliquent :

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

#### **ARTICLE 6 - LEXIQUE**

---

CARPORTS : abri ouvert pour véhicule, composé de poteaux portant un toit plein ou à claire-voie

## **TITRE II**

---

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

---

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

---

### Caractère de la zone

La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA couvre le village traditionnel de Néewiller près Lauterbourg qui s'est développé le long de la rue de la Haute Vienne, de la rue de Mothern et de la rue de Niederlauterbach.

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de commerces, de services et de bureaux. On y trouve encore quelques exploitations agricoles en activité. Elle peut également accueillir des activités sous certaines conditions.

Dans la zone UA, certains secteurs sont soumis à des risques d'inondation : ils sont repérés par une trame spécifiques.

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

#### ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

##### **I- Rappels**

Néant

##### **II- Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
2. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale et agricole à l'exception de celles visées à l'article 2UA.
3. Les lotissements à usage d'activité.
4. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2UA.
5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
6. Le stationnement de caravanes isolées.
7. Les habitations légères de loisir.

8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. La création d'étangs.
10. Les démolitions, à l'exception de celles visées à l'article 2UA.
11. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction permanents,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article 2UA,
  - les affouillements et exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2UA.

## **ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **I- Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers suivants sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.

### **II- Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions à usage d'activité agricole à condition :
  - qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'aménagement, de la transformation ou de l'extension d'une activité existante ou de la reconstruction de locaux sinistrés.
  - qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions à usage d'activité artisanale et industrielle à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
3. Les installations classées nouvelles à condition :
  - qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. Les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

5. Les installations et travaux divers suivants :
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.

***Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :***

Les constructions sont admises à condition de respecter les prescriptions suivantes :

- mise hors d'eau du premier niveau habitable,
- interdiction d'aménager ou de créer des locaux habitables en sous-sol,
- les remblais doivent être strictement limités aux besoins de la construction.

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

### **ARTICLE 3 UA - ACCÈS ET VOIRIE**

---

#### **1. Accès**

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques de véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
  - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- 1.3. 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.
- 1.4. Tout accès desservant une opération comportant plus de 2 logements devra avoir une largeur supérieure à 4 mètres.

## 2. Voirie

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 2.3. Toute voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile et desservant plus de 2 logements aura une largeur au moins égale à 4 mètres.
- 2.4. Voies nouvelles en impasse : elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE 4 UA - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 1. Eau potable :

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

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### 2.2. Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 2.3. Eaux pluviales :

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

- 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...)
- 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...)
- 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...)
- 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...).

#### **ARTICLE 5 UA - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

---

### **Dispositions générales**

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
2. Les constructions sont autorisées au-delà des 10 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies, s'il existe en première ligne, un bâtiment respectant les prescriptions du § 1 ci-dessus.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux prescriptions du présent article : l'implantation initiale pourra être conservée.
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la situation initiale.

## **ARTICLE 7 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **Dispositions générales**

1. A 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, les constructions peuvent être implantées en léger recul par rapport aux limites séparatives (0,50 m maximum) pour permettre le débord de toiture.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement, de transformation ou d'extension limitée d'une construction existante.
- à la reconstruction d'un bâtiment sinistré non conforme aux prescriptions du présent article : l'implantation initiale pourra être conservée.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

## **ARTICLE 8 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :
  - 3 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation,
  - 1 mètre dans les autres cas.
2. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

## **ARTICLE 9 UA - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 UA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

*Mode de calcul :*

1. *Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.*
2. *La hauteur maximale au faîtage est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel au faîtage de la toiture et la hauteur maximale à l'égout est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.*
3. *Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....*

### **Dispositions générales**

#### **A l'égout principal de la toiture :**

la hauteur maximale est fixée à 6 mètres,

#### **Au delà de l'égout principal de la toiture :**

la hauteur maximale de la construction est fixée à 12 mètres.

## Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- en cas de reconstruction à l'identique, et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.
- aux bâtiments destinés à des équipements collectifs d'intérêt public.

## ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

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

### 2. Toitures :

Constructions situées en première ligne et dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m<sup>2</sup>, à l'exception des constructions à usage agricole ou d'activité :

Les volumes principaux des toitures seront à deux pans, de longueurs et de pentes égales. Elles peuvent aussi présenter deux pentes inégales avec pans coupés, conformément à la tradition locale.

Cette toiture devra présenter un angle compris entre 40° et 52°. Une pente plus faible sera tolérée pour les vérandas.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont l'aspect et la coloration rappelleront la tuile en terre cuite ou le gris anthracite, sauf dans le cas des vérandas.

Constructions à usage agricole et d'activité :

La toiture devra présenter une pente au moins égale à 21 %.

### 3. Clôtures :

- Sur rue :

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.

Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètre. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée si cet ouvrage joue le rôle de mur de soutènement.

- Sur limites séparatives :

La hauteur des murs pleins est limitée à 2 mètres.

## ARTICLE 12 UA - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### Dispositions générales :

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
2. Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont fixées à :
  - largeur : 2,50 mètres
  - longueur : 5,00 mètres
3. **Cas des logements collectifs :**  
Les places de stationnement exigées devront être réalisées pour moitié sur des aires extérieures, facilement accessibles depuis le domaine public.

### Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
Logement (résidents et visiteurs)	
- collectif :	
. par logement	2
- maison individuelle	2
Commerces	
- Nombre de place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	1
Activités ou bureaux	
- Nombre de place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	1
Equipement d'enseignement	
- Nombre de place par classe construite	1
Autres équipements	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- Hôtels, gîtes : par chambre	1
- Restaurant : pour 10 m <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
Equipements publics	non réglementé
Equipements 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.	

### **ARTICLE 13 UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

1. Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.
2. Lorsqu'une parcelle accueille plus de 2 logements, 20 % de sa superficie devra être traitée en espaces verts ; les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptabilisées dans cette surface.

Cette règle ne s'applique toutefois pas en cas d'aménagement d'une construction existante.

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

#### **ARTICLE 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet

---

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

---

### **Caractère de la zone**

La zone **UB** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle couvre les premières extensions du village : le lotissement situé à l'Est de l'agglomération, entre la RD 468 et la RD 89 et les extensions plus récentes au Nord et à l'Ouest. Elle se caractérise par une grande homogénéité du bâti.

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des commerces, des services et des bureaux. Des activités non nuisantes peuvent y être admises, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitation.

Elle comprend les secteurs **UBa, UBb, UBc** et **UBs** ; ce dernier secteur est destiné aux équipements sportifs et de loisirs.

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

#### **ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### **I. Rappels**

Néant

##### **II Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions et installations à usage agricole ou d'entrepôt commercial.
2. Les constructions à usage d'activité non visées à l'article 2UB.
3. Les lotissements à usage d'activité.
4. Les installations classées non visées à l'article 2UB.
5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
6. Le stationnement de caravanes isolées.
7. Les habitations légères de loisir.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

9. La création d'étangs.
10. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction permanents,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article 2UB,
  - les affouillements et exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2UB.

## **ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **I. Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 Les installations et travaux divers suivants sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **II Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
2. Les installations classées nouvelles à condition :
  - qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Les installations et travaux divers suivants :
  - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.

#### ***Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :***

Les constructions sont admises à condition de respecter les prescriptions suivantes :

- mise hors d'eau du premier niveau habitable,
- interdiction d'aménager ou de créer des locaux habitables en sous-sol,
- les remblais doivent être strictement limités aux besoins de la construction.

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

### **ARTICLE 3 UB - ACCÈS ET VOIRIE**

---

#### **1. Accès**

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :

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

- 1.3. 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.
- 1.4. Tout accès desservant une opération comportant plus de 2 logements devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.

#### ***Dans le secteur UBc :***

- 1.5. Aucun accès individuel direct sur la RD468 n'est autorisé.

#### **2. Voirie**

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 2.3. Toute voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile et desservant plus de 2 logements aura une largeur au moins égale à 4 mètres.

- 2.4. Voies nouvelles en impasse : elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 4 UB - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### 2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### 2.2. Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 2.3. Eaux pluviales :

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...).

## **ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

## **Dispositions générales**

### *Dans les secteurs UBa et UBs :*

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins piétons, des chemins ruraux ou d'exploitation.

***Dans le secteur UBb :***

2. Sauf disposition contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 3 et 40 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
3. Sont autorisées, au-delà des 40 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies :
  - les abris de jardins d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>,
  - l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
  - les piscines non couvertes.

***Dans le secteur UBc :***

4. Sauf disposition contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 3 et 40 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer ainsi que des chemins piétons, des chemins ruraux ou d'exploitation.
5. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 468.

**Dispositions particulières**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1,00 mètre de l'alignement des voies.

En zone UBa, UBb et UBc, les carports peuvent s'implanter en limite du domaine public à condition de respecter une hauteur maximale de 4 mètres.

## **ARTICLE 7 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

**Dispositions générales**

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une 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.

Hors secteur UBc, les constructions peuvent également être implantées en léger recul par rapport aux limites séparatives (0,50 m maximum) pour permettre le débord de toiture.

2. Hors secteur UBc, les constructions annexes ne pourront être implantées sur limites séparatives qu'à condition que leur hauteur, au droit de la limite, n'excède pas 2,50 mètres. Cette hauteur maximale peut être portée à 5 mètres, en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative.

De plus, si le bâtiment comporte une toiture, la pente de cette dernière ne pourra excéder 45°. La longueur du ou des bâtiments annexes implantés sur limites ne pourra excéder 10 mètres par limite.

**Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que poste de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

---

**ARTICLE 8 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**


---

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :
  - 3 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation,
  - 1 mètre dans les autres cas.
2. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

---

**ARTICLE 9 UB - EMPRISE AU SOL**


---

Non réglementé.

---

**ARTICLE 10 UB - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**


---

Mode de calcul :

1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaire à la réalisation du projet.
2. La hauteur maximale au faîtage est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain d'assiette au faîtage de la toiture et la hauteur maximale à l'égout principal est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain d'assiette à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère.
3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc...

**Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :**

**Dispositions générales :**

**A l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère :**

- la hauteur maximale est fixée à 6 mètres,
- le nombre maximum de niveaux est fixé à R+1.

**Au-delà de l'égout principal ou de la base de l'acrotère :**

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

**Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique et pour une même destination, d'un bâtiment sinistré,
- aux constructions destinées à des équipements collectifs d'intérêt public,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

***Dans le secteur UBs :***

Non réglementé.

## **ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

### **2. Toitures :**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux constructions situées en première ligne et dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m<sup>2</sup>, à l'exception des constructions à usage d'activité :

- 2.1. Le volume principal des constructions nouvelles devra comporter une toiture à deux pentes ou à deux pentes avec pans coupés conformément à la tradition locale.
- 2.2. Cette toiture devra présenter un angle compris entre 40° et 52°. Une pente de toiture plus faible sera tolérée pour les vérandas.
- 2.3. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont l'aspect et la coloration rappelleront la tuile en terre cuite ou le gris anthracite, sauf dans le cas des vérandas.

### **3. Clôtures :**

Sur rue :

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.

Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètre. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée si cet ouvrage joue le rôle de mur de soutènement.

Dans le secteur UBc, les clôtures jouxtant la RD468 seront obligatoirement des clôtures végétales à l'exclusion des conifères.

Sur limites séparatives :

La hauteur des murs pleins est limitée à 2 m.

## **ARTICLE 12 UB - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

## Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
2. Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont fixées à :
  - largeur : 2,50 mètres
  - longueur : 5,00 mètres
3. **Cas des logements collectifs :**  
Les places de stationnement exigées devront être réalisées pour moitié sur des aires extérieures, facilement accessibles depuis le domaine public.

## Normes de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
Logement (résidents et visiteurs)	
- collectifs :	
- par logement :	2
- maisons individuelles	2
Commerces	
- Nombre de place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	1
Activités ou bureaux	
- Nombre de place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	1
Equipement d'enseignement	
- Nombre de place par classe construite	1
Autres équipements	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- Hôtel, gîtes : par chambre	1
- Restaurant : pour 10 m <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
Equipements publics	Non réglementé
Equipements 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.	

### **ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

1. Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.
2. Lorsqu'une parcelle accueille plus de 2 logements, au moins 32 % de sa superficie devra être traitée en espaces verts ; les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptabilisées dans cette surface.
3. Dans le secteur UBc, le long de la RD468, une bande de plantations devra être réalisée. Elle est inscrite au plan par la trame « plantations à réaliser ». Elle devra être constituée d'arbres d'essences locales, formant un ensemble relativement dense, présentant un aspect naturel. Aucune construction ne peut être érigée dans cette bande de plantations.

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

#### **ARTICLE 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet

## **TITRE III**

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

---

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

---

### **Caractère de la zone**

La zone **IAU** correspond à un secteur de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

La zone IAU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre de l'une des procédures ou opérations d'aménagement d'ensemble mentionnées à l'article 2 du présent règlement de zone et sous réserve des conditions fixées à ce même article.

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

#### **ARTICLE 1 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### **I. Rappels :**

Néant

##### **II. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions à usage agricole ou d'entrepôt.
2. Les constructions à usage d'activité non visées à l'article 2 IAU.
3. Les lotissements à usage d'activité.
4. Les installations classées non visées à l'article 2 IAU.
5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
6. Le stationnement de caravanes isolées.
7. Les habitations légères de loisir.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

9. La création d'étangs.
10. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction permanents,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAU,
  - les affouillements et exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAU.

## **ARTICLE 2 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **I. Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers suivants sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **I. Conditions de l'urbanisation :**

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une des opérations d'aménagement ou de construction préalables suivantes :
  - soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone,
  - soit de la réalisation d'une Association foncière Urbaine Autorisée (AFUA) sur tout ou partie de la présente zone,
  - soit enfin de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la présente zone.
2. Surface minimale d'opération :  
L'opération doit couvrir la totalité de l'emprise de chaque secteur de zone.
3. La réalisation de l'opération 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 et d'électricité.
5. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti.

## **II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
2. Les installations classées nouvelles à condition :
  - qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Les installations et travaux divers suivants :
  - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale,

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

### **ARTICLE 3 IAU - ACCÈS ET VOIRIE**

---

#### **1. Accès**

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques de véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
  - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- 1.3. 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.

- 1.4. Tout accès desservant une opération comportant plus de 2 logements devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.

## **2. Voirie**

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 2.3. Toute voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile et desservant plus de 2 logements aura une largeur au moins égale à 4 mètres.
- 2.4. Voies nouvelles en impasse : elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 4 IAU - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **1. Eau potable**

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

### **2. Assainissement**

#### 2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### 2.2. Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

### 2.3. Eaux pluviales :

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, caquettes d'infiltration, ...);

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...);

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...).

## **ARTICLE 5 IAU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins piétons, des chemins ruraux ou d'exploitation.

### **Dispositions particulières**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1,00 mètre de l'alignement des voies.

## **ARTICLE 7 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **Dispositions générales**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une 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.

### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

### **ARTICLE 8 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :
  - 3 mètres entre deux bâtiments principaux à usage d'habitation,
  - 1 mètre dans les autres cas.
2. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

### **ARTICLE 9 IAU - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 10 IAU - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

*Mode de calcul :*

- 1- *Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaire à la réalisation du projet.*
- 2- *La hauteur maximale au faîtage est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture et la hauteur maximale à l'égout principal est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère.*
- 3- *Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc...*

#### **Dispositions générales :**

##### **A l'égout principal de la toiture, ou à la base de l'acrotère :**

- la hauteur maximale est fixée à **6 mètres**,
- le nombre maximum de niveaux est fixé à R+1.

##### **Au delà de l'égout principal ou de la base de l'acrotère :**

La hauteur maximale est fixée à **12 mètres**.

**Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions destinées à des équipements collectifs d'intérêt public.

**ARTICLE 11 IAU - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

**2. Toitures :**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux constructions situées en première ligne et dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m<sup>2</sup>, à l'exception des constructions à usage d'activité :

2.1. Le volume principal des constructions nouvelles devra comporter une toiture à deux pentes ou à deux pentes avec pans coupés conformément à la tradition locale.

2.2. Cette toiture devra présenter un angle compris entre 40° et 52°. Une pente de toiture plus faible sera tolérée pour les vérandas.

2.3. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont l'aspect et la coloration rappelleront la tuile en terre cuite ou le gris anthracite, sauf dans le cas des vérandas.

**3. Clôtures :**Sur rue :

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètres, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessité par la configuration du terrain.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,50 mètres. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée si cet ouvrage joue le rôle de mur de soutènement.

Sur limites séparatives :

La hauteur des murs pleins est limitée à 1,50 m.

## ARTICLE 12 IAU - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### Dispositions générales :

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacement aménagés.
2. Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont fixées à :
  - largeur : 2,50 mètres
  - longueur : 5,00 mètres
3. Cas des logements collectifs :  
la moitié des places exigées devront être réalisées sur des aires extérieures, facilement accessibles depuis le domaine public.

### Normes de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
Logement (résidents et visiteurs)	
- collectifs :	
- par logement :	2
- maisons individuelles	2
Commerces	
- Nombre de place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	1
Activités ou bureaux	
- Nombre de place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	1
Equipement d'enseignement	
- Nombre de place par classe construite	1
Autres équipements	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- Hôtel, gîtes : par chambre	1
- Restaurant : pour 10 m <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
Equipements publics	Non réglementé
Equipements 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.	

### **ARTICLE 13 IAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

1. Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.
2. Lorsqu'une parcelle accueille plus de 2 logements, 40% de sa superficie devra être traitée en espaces verts ; les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptabilisées dans cette surface.

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

#### **ARTICLE 14 IAU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet

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

---

### **Caractère de la zone**

La zone IIAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions, installations, équipements collectifs et activités qui en sont le complément normal.

La zone IIAU n'est pas constructible. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

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

#### **ARTICLE 1 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### **I. Rappels**

Néant

##### **II. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 IIAU ci-après.
2. La création d'étangs.
3. Les carrières
4. Les installations et travaux divers suivants, quelles que soient leurs dimensions :
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 II AU.
5. Les lignes aériennes de transport d'énergie électrique.

## **ARTICLE 2 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **I. Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers suivants sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. L'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions et installations existantes.
2. La reconstruction des constructions sinistrées, à condition qu'elles soient reconstruites dans le même volume et le même gabarit que la construction préexistante et qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
3. Les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux à l'exception de ceux visés à l'article 1 IIAU ci-dessus, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone.
4. L'aménagement ou la reconstruction des lignes aériennes de transport d'énergie électrique existantes ainsi que les nouvelles lignes de transport d'énergie électrique enterrées à condition qu'elles ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone.
5. Les ouvrages d'énergie électrique, enterrés ou non, nécessaires à la desserte des constructions existantes.
6. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

### **ARTICLE 3 IIAU - ACCÈS ET VOIRIE**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 4 IIAU – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 5 IIAU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 6 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

**ARTICLE 7 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'une 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.

**ARTICLE 8 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :
  - 3 mètres entre deux bâtiments principaux à usage d'habitation
  - 1 mètre dans les autres cas
2. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

**ARTICLE 9 IIAU - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 10 IIAU - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 11 II AU - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 12 IIAU - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 13 IIAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES  
CLASSES**

---

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 IIAU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.

# **TITRE IV**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

---

---

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

---

### Caractère de la zone

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- un secteur **Aa** dans lequel toutes les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sont autorisées sous certaines conditions,
- un secteur **Ab**, secteur agricole dans lequel toutes les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sont autorisées sous certaines conditions, à l'exception des activités d'élevage. Les activités d'élevage de type familial (élevage destiné à la consommation familiale ou aux loisirs) sont néanmoins autorisées,
- un secteur **Ac**, secteur agricole à protéger en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels dans lequel sont autorisés les hangars destinés au stockage du matériel ou des produits agricoles, dans le cadre de l'extension des exploitations déjà existantes dans le secteur.

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

#### ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **I. Rappels**

Néant

##### **II. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 A ci-après.
2. Les carrières
3. La création d'étangs.
4. Les installations et travaux divers suivants, quelles que soient leurs dimensions :
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 A,
  - les dépôts de véhicules.

## **ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **I. Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.

### **II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

#### ***Dans le secteur Aa :***

1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,

#### ***Dans le secteur Ab :***

2. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à condition qu'elles ne soient pas destinées à l'élevage.
3. Les abris de pâture nécessaires à l'activité d'élevage de type familial à condition que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

#### ***Dans les secteurs Aa et Ab :***

4. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est directement liée à l'activité de l'exploitation, aux conditions suivantes :
  - ces constructions doivent être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure ou simultanée,
  - leur nombre est limité à une construction par exploitation.

#### ***Dans le secteur Ac :***

5. Les hangars agricoles destinés au stockage du matériel ou des produits agricoles dans le cadre de l'extension d'une exploitation agricole existante dans le secteur et à condition que ces bâtiments s'implantent sur une même unité foncière que les bâtiments déjà réalisés.
6. Les abris de pâture nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

#### ***Dans toute la zone :***

7. Les installations, classées ou non, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
8. Les silos

9. L'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
10. La reconstruction des constructions sinistrées, à condition qu'elles soient reconstruites dans le même volume et le même gabarit que la construction préexistante et qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
11. Les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
12. La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
13. Les installations et travaux divers suivants, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
  - les affouillements et exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement.

***Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :***

Les constructions sont admises à condition de respecter les prescriptions suivantes :

- mise hors d'eau du premier niveau habitable,
- interdiction d'aménager ou de créer des locaux habitables en sous-sol,
- les remblais doivent être strictement limités aux besoins de la construction.

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

### **ARTICLE 3 A – ACCÈS ET VOIRIE**

---

#### **1. Accès :**

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

1.3. La desserte des constructions autorisées se fera par un accès unique depuis la voirie départementale. Un aménagement de cet accès pourra être demandé pour assurer la sécurité des usagers.

1.4. Tout nouvel accès sur l'A35 et la RD 468 est interdit.

## **2. Voirie :**

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

2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie.

## **ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **1. Eau potable :**

#### **Eau potable :**

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

1.2. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau ou si le débit de ce réseau est insuffisant, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2.2. Eaux usées non domestiques :**

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### 2.3. Eaux pluviales :

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, caquettes d'infiltration, ...);

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...);

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...).

## **ARTICLE 5 A - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### *Cas des voies routières :*

#### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de :

- 50 mètres de l'axe de l'A35,
- 20 mètres de l'axe de la RD 468,
- 15 mètres de l'axe de la RD 89,
- 3 mètres de la limite d'emprise de toutes les autres voies, y compris les chemins ruraux ou chemins d'exploitation.

#### **Dispositions particulières**

Il est recommandé d'implanter les clôtures à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux ou chemins d'exploitation.

### *Cas des voies d'eau :*

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

***Cas des réseaux de gaz et d'hydrocarbures :***

Toute construction ou installation doit être édiflée à une distance au moins égale à 15 mètres des canalisations de transport de gaz ou d'hydrocarbures.

## **ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **Dispositions générales**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

### ***Dans les secteurs Ab et Ac :***

2. Les abris de pâture autorisés doivent être implantés à une distance au-moins égale à 50 mètres des limites des zones U A, UB, IAU et IIAU.

### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

## **ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

## **ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Mode de calcul :

1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. La hauteur maximale au faîtage est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture et la hauteur maximale à l'égout est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère.
3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

## Dispositions générales

### *Dans les secteurs Aa et Ab :*

#### 1. **Constructions à usage d'habitation :**

La hauteur maximale à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 7 mètres.

#### 2. **Cas des autres constructions :**

La hauteur maximale au faite du toit est fixée à 12 mètres.

### *Dans les secteurs Ab et Ac :*

3. La hauteur maximale au faite du toit des abris de pâture autorisés dans ces secteurs est fixée à 4 mètres.

### *Dans le secteur Ac :*

4. La hauteur maximale au faite du toit est fixée à 10 mètres

## Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos tours, séchoirs à tabac, à houblon pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

## **ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

#### 2. **Clôtures :**

##### 2.1. Hauteur:

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures végétales.

##### 2.2. Matériaux :

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,50 mètres.

### 3. Toitures :

Maisons d'habitation et garages : la pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 52°. Les parties de toiture correspondant à des éléments tels que garages, vérandas, loggias... peuvent être de pente plus faible ou en terrasse.

Il en est de même des garages séparés du bâtiment d'habitation.

Les toitures principales devront être recouvertes de tuiles en terre cuite.

La couleur des toitures doit être choisie dans des gammes permettant l'insertion paysagère du bâtiment.

Abris de jardin devront être pourvus de toitures en pente.

Bâtiments agricoles : la couleur des toitures doit être choisie dans des gammes permettant d'assurer l'insertion paysagère du bâtiment.

*Dans les secteurs Ab et Ac :*

#### 4. Cas des abris de pâture

Les abris de pâture autorisés dans ces secteurs doivent être ouverts au moins sur un côté et leurs façades doivent être constituées d'un bardage en bois.

## **ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

## **ARTICLE 13 A- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars agricoles, silos...) devront être plantés afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.

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

### **ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

# **TITRE V**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

---

---

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

---

### Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle à protéger soit en raison 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'espace naturel.

Elle comprend 5 secteurs :

- le secteur **Na**, secteur à protéger,
- le secteur **Nb**, dans lesquels sont admis les abris pour animaux,
- le secteur **Nj**, dans lequel sont admis les abris de jardin,
- le secteur **Njb**, dans lequel sont admis à la fois les abris de jardin et les abris pour animaux,
- le secteur **Nh**, qui correspond au haras, dans lequel sont admises les constructions liées aux activités équestres.

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

#### ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

##### **I. Rappels**

Néant.

##### **II. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 N ci-après.
2. La création d'étangs.
3. Les carrières
4. Les installations et travaux divers suivants, quelles que soient leurs dimensions :
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 N,
  - les dépôts de véhicules.

## **ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **I. Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers suivants sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

### **II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

#### ***Dans toute la zone :***

1. Les constructions et installations techniques liées à l'exploitation de la forêt.
2. La reconstruction des constructions sinistrées, à condition qu'elles soient reconstruites dans le même volume et le même gabarit que la construction préexistante et qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
3. Les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
4. La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
5. Les installations et travaux divers suivants, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
  - les affouillements et exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement.

#### ***Dans les secteurs Na, Nb, Nj et Njb :***

6. L'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.

#### ***Dans les secteurs Nb et Njb :***

7. Les abris pour animaux, à raison d'un abri d'une surface n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### ***Dans les secteurs Nj et Njb :***

8. Les abris de jardins, à raison d'un abri d'une surface maximale n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> par unité foncière.

*Dans le secteur Nh :*

9. Les constructions et installations suivantes nécessaires à l'élevage des chevaux et aux activités équestres : abris pour chevaux ou écurie, installations nécessaires à l'aménagement de parcours pour sauts d'obstacle,
10. L'extension des constructions existantes.

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

### **ARTICLE 3 N - ACCÈS ET VOIRIE**

---

#### **1. Accès :**

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.  
Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.  
  
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.
- 1.3. De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.
- 1.4. Tout nouvel accès sur l'autoroute A 35, la RD 468 et la RD 89 est interdit.

#### **2. Voirie :**

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie.

## **ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **1. Eau potable :**

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

- 1.2. 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 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

### **2. Assainissement :**

#### 2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'épuration autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

#### 2.2. Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 2.3. Eaux pluviales :

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

- 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisés, ...)
- 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...)
- 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...)
- 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur

de projet recueil des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...).

#### **ARTICLE 5 N - CRACTÉRISTIQUESDESTERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### *Cas des voies routières*

#### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de :

- 50 mètres de l'axe de l'A35,
- 20 mètres de l'axe de la RD 468,
- 15 mètres de l'axe de la RD 89,
- 3 mètres de la limite d'emprise de toutes les autres voies, y compris les chemins ruraux ou chemins d'exploitation.

#### **Dispositions particulières**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1,00 mètre de l'alignement des voies.

#### **Cas des voies d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

#### **Cas des réseaux de gaz et d'hydrocarbures**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des canalisations de transport de gaz ou d'hydrocarbures.

## **ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SÉPARATIVES**

---

#### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une 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.

#### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

## **ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

## **ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Mode de calcul :

1. *Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.*
2. *La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout principal de la toiture, à la base de l'acrotère ou au faîte du toit.*
3. *Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....*

### **Dispositions générales :**

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
2. La hauteur maximale des abris autorisés dans la zone est fixée à 5 mètres au faîte du toit ou à la base de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

### **Dispositions particulières :**

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

Abris de jardin : ils devront être en bois

Abris pour animaux : ces abris devront comporter une ossature et des murs en bois, à l'exception des murs de fondation éventuels. Ils devront être ouverts au minimum sur l'un des côtés.

## **ARTICLE 12 N - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

## **ARTICLE 13 N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les secteurs concernés par une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :

- S'ils sont liés à l'entretien courant et/ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux ;
- Dans le cadre de travaux de gestion ou de renaturation écologique ou hydraulique ;
- S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou locales ;
- Pour des motifs de sécurité si l'état phytosanitaire de l'arbre le justifie ;
- Si une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone le nécessite ; dans cette éventualité, tout arbre abattu devra être replanté et être d'espèce indigène ou locale.

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

### **ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.