



**Commune de KILSTETT**

**Département du Bas-Rhin**

---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **4. Règlement**

---

**Dossier approuvé  
Décembre 2008**



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

---

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

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ..... 7**  
 Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites ..... 7  
 Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ..... 7

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL ..... 9**  
 Article 3 UA - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public..... 9  
 Article 4 UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux ..... 10  
 Article 5 UA - Superficie minimale des terrains constructibles ..... 11  
 Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ..... 11  
 Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..... 12  
 Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 13  
 Article 9 UA - Emprise au sol des constructions ..... 13  
 Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions ..... 14  
 Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords ..... 14  
 Article 12 UA - Aires de stationnement ..... 16  
 Article 13 UA - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations ..... 17

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ..... 18**  
 Article 14 UA - Possibilités maximales d'occupation du sol ..... 18

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

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ..... 19**  
 Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites ..... 19  
 Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ..... 19

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL ..... 21**  
 Article 3 UB - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public..... 21  
 Article 4 UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux ..... 22  
 Article 5 UB - Superficie minimale des terrains constructibles ..... 23  
 Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ..... 23  
 Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..... 24  
 Article 8 UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 25  
 Article 9 UB - Emprise au sol des constructions ..... 25  
 Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions ..... 25  
 Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords ..... 25  
 Article 12 UB - Aires de stationnement ..... 27  
 Article 13 UB - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations ..... 29

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ..... 30**  
 Article 14 UB - Possibilités maximales d'occupation du sol ..... 30

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

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ..... 31**  
 Article 1 UE - Occupations et utilisations du sol interdites ..... 31  
 Article 2 UE - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ..... 31

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL ..... 32**  
 Article 3 UE - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public..... 32  
 Article 4 UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux ..... 33  
 Article 5 UE - Superficie minimale des terrains constructibles ..... 34  
 Article 6 UE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ..... 34  
 Article 7 UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..... 34  
 Article 8 UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 35

## TABLE DES MATIERES

TDM - 2

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

### **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX .....37**

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>37</b>
Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites .....	37
Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	37
<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>39</b>
Article 3 UX - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	39
Article 4 UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	40
Article 5 UX - Superficie minimale des terrains constructibles .....	41
Article 6 UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	41
Article 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	42
Article 8 UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	43
Article 9 UX - Emprise au sol des constructions.....	43
Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions .....	43
Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	43
Article 12 UX - Aires de stationnement.....	44
Article 13 UX - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations.....	45
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>45</b>
Article 14 UX - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	45

### **TITRE II Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser .....47**

### **CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU .....49**

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>49</b>
Article 1 IAU - Occupations et utilisations du sol interdites .....	49
Article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	49
<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>51</b>
Article 3 IAU - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	51
Article 4 IAU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	52
Article 5 IAU - Superficie minimale des terrains constructibles .....	53
Article 6 IAU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	53
Article 7 IAU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	54
Article 8 IAU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	55
Article 9 IAU - Emprise au sol des constructions.....	55
Article 10 IAU - Hauteur maximum des constructions .....	55
Article 11 IAU - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	55
Article 12 IAU - Aires de stationnement.....	57
Article 13 IAU - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations.....	58
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>58</b>
Article 14 IAU - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	58

### **CHAPITRE VI- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUE .....59**

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>59</b>
Article 1 IAUE - Occupations et utilisations du sol interdites .....	59
Article 2 IAUE - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	60

# TABLE DES MATIERES

TDM - 3

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	61
Article 3 IAUE - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	61
Article 4 IAUE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	62
Article 5 IAUE - Superficie minimale des terrains constructibles .....	62
Article 6 IAUE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	62
Article 7 IAUE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	63
Article 8 IAUE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	63
Article 9 IAUE - Emprise au sol des constructions.....	63
Article 10 IAUE -Hauteur maximum des constructions .....	63
Article 11 IAUE -Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	63
Article 12 IAUE -Aires de stationnement.....	64
Article 13 IAUE -Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations .....	65
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	65
Article 14 IAUE -Possibilités maximales d'occupation du sol .....	65

## CHAPITRE VII- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX .....67

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	67
Article 1 IAUX - Occupations et utilisations du sol interdites .....	67
Article 2 IAUX - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	67
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	68
Article 3 IAUX - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	68
Article 4 IAUX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	69
Article 5 IAUX - Superficie minimale des terrains constructibles .....	70
Article 6 IAUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	70
Article 7 IAUX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	71
Article 8 IAUX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	72
Article 9 IAUX - Emprise au sol des constructions.....	72
Article 10 IAUX - Hauteur maximum des constructions .....	72
Article 11 IAUX - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	72
Article 12 IAUX - Aires de stationnement.....	73
Article 13 IAUX - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations .....	74
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	74
Article 14 IAUX - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	74

## CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU .....75

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	75
Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites .....	75
Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	76
Articles 3 IIAU à 14 IIAU .....	76

## CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUE .....77

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	77
Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites .....	77
Article 2 IIAU - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	77
Articles 3 IIAU à 14 IIAU .....	77

## TITRE III Dispositions Applicables aux Zones Agricoles .....79

## CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....81

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	81
Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites .....	81
Article 2 A - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	82

## TABLE DES MATIERES

TDM - 4

<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	83
Article 3 A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	83
Article 4 A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	83
Article 5 A - Superficie minimale des terrains constructibles .....	84
Article 6 A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	84
Article 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	85
Article 8 A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	85
Article 9 A - Emprise au sol des constructions.....	85
Article 10 A - Hauteur maximum des constructions .....	85
Article 11 A - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	86
Article 12 A - Aires de stationnement.....	87
Article 13 A - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations .....	87
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	87
Article 14 A - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	87

## **TITRE IV Dispositions Applicables aux Zones Naturelles .....89**

### **CHAPITRE XI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....91**

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b> .....	91
Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites .....	91
Article 2 N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	92
<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	93
Article 3 N - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public.....	93
Article 4 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	93
Article 5 N - Superficie minimale des terrains constructibles .....	94
Article 6 N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	94
Article 7 N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	94
Article 8 N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	94
Article 9 N - Emprise au sol des constructions.....	94
Article 10 N - Hauteur maximum des constructions .....	95
Article 11 N - Aspect extérieur .....	95
Article 12 N - Aires de stationnement.....	95
Article 13 N - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations .....	95
<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	95
Article 14 N - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.) .....	95

# **TITRE I**

---

## **Dispositions Applicables aux Zones Urbaines**

---



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

---

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

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

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

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

---

1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte central.
2. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle.
3. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.  
Le compostage domestique et de déchets organiques liés à l'élevage familial n'est pas visé par cet alinéa.
5. Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux concernant des véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
6. L'ouverture ou l'extension de carrières, d'étangs ou de gravières.
7. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

---

1. Les constructions et occupations du sol à usage agricole, de commerce, de service ou d'artisanat sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier central.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation.
3. Les travaux à effectuer dans les constructions et installations existantes pouvant constituer une source de nuisances et de risques, à condition de ne pas entraîner de

modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.

4. Les installations constituant une source limitée de nuisances et de risques dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, petites entreprises ou activités commerciales telles que boulangeries, serrureries ou menuiseries, etc...
5. Dans les secteurs de nuisances acoustiques de part et d'autre de la RD 468 (voie de type IV - 30 mètres), les constructions nouvelles à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

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

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

---

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

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- 1.4. L'accès est notamment considéré comme suffisant avec une largeur totale de :
  - 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements maximum,
  - 5 mètres lorsqu'il dessert entre 3 et 6 logements,
  - les caractéristiques d'un ou des accès desservant plus de 6 logements seront définies en fonction de l'importance de l'opération.
- 1.5. Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.
- 1.6. L'accès aux constructions nouvelles à la fois riveraines de la RD 468 et de toute autre voie adjacente, devra se faire à partir de la voie adjacente en question.
- 1.7. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond pas aux conditions de sécurité.

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

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et susceptible d'être classée dans le domaine public devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2.2. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlève-

ments des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

- 2.3. Les voies en impasse nouvelles ne doivent pas desservir plus de 15 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes les dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- 2.4. Les voies en impasse nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- 2.5. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des deux-roues et piétons.

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

---

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

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

##### **2. Réseaux d'assainissement**

- 2.1. Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.
- 2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...  
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :
  - l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
  - l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
  - le stockage et le tamponnage<sup>1</sup> dans les citernes,
  - le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
  - le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit

---

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

est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur du débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

### **3. Autres réseaux**

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

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

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Dispositions générales**

1.1. Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des constructions existantes, il doit être respecté et détermine l'implantation des nouvelles constructions de premier rang.

1.2. En l'absence d'ordonnancement de fait :

Les constructions ou installations de premier rang doivent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Elles peuvent toutefois s'implanter en recul à condition que celui-ci n'excède pas 1 mètre.

La limite effective des voies privées ouvertes à la circulation automobile générale est assimilée à l'alignement des voies et emprises publiques pour le calcul de l'implantation.

1.3. Les constructions et installations en deuxième rang sont autorisées.

1.4. La reconstruction des bâtiments doit respecter l'implantation initiale.

### **2. Voie ferrée**

Toute construction doit respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de l'emprise légale du domaine SNCF.

### **3. Dispositions particulières**

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

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

---

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

- 1.1. L'implantation le long de la limite séparative latérale de toute construction de plus de 3,50 mètres de haut peut être interdite si la parcelle limitrophe est occupée par un immeuble d'habitation en bon état, implanté à moins de 3 mètres de cette limite séparative sans la jouxter, et si l'ouvrage occasionne une aggravation évidente de la gêne causée au voisin.
- 1.2. Dans les cas non mentionnés au paragraphe 1.1. ci-dessus, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la ligne de construction qui s'y substitue. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au paragraphe 2 ci-dessous.
- 1.3. L'implantation des constructions le long de la limite séparative peut être imposée notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.
- 1.4. Les constructions peuvent jouxter toute limite séparative sous réserve de respecter les dispositions suivantes :
  - leur hauteur ne doit pas dépasser 3,50 mètres
  - leur longueur sur une limite séparative ne peut dépasser 8 mètres
  - la construction ne doit pas masquer les baies du voisin. Pour ce faire, les normes d'éclairage édictées à l'article 8 UA ci-dessous sont applicables comme s'il s'agissait de constructions sur une même propriété.
  - Les règles de cet alinéa ne s'appliquent pas dans le cas de deux constructions jumelées implantées sur une même limite séparative.
- 1.5. Toutefois, en présence d'un "Schlupf", correspondant à un passage piétonnier ou d'assainissement, celui-ci devra être conservé en l'état en cas de reconstruction ou extension d'une construction existante. Lorsqu'un bâtiment est déjà implanté de cette manière sur le fonds voisin, la construction nouvelle devra respecter le principe du Schlupf à une distance égale de part et d'autre de la limite séparative sur toute la profondeur de la parcelle.

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

Lorsque les cas prévus au § 1 ci-dessus ne sont pas applicables, les dispositions suivantes sont à respecter.

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

### **3. Travaux de transformation**

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

### **4. Bâtiments agricoles**

Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment agricole respectant l'implantation et les volumes préexistants, il peut être fait abstraction des dispositions du présent article.

### **5. Dispositions particulières**

Les postes de transformations électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

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

---

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 150 m<sup>2</sup>. Cette règle s'applique pour chaque construction. Les garages accolés à la construction et sans surface habitable ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

Ne sont pas soumis à cette règle les changements de destination et les transformations d'anciens bâtiments dans la limite des volumes existants.

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

---

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques ne peut excéder :
  - 7 mètres à l'égout principal des toitures,
  - 11 mètres au faîtage,
  - soit 3 niveaux habitables au maximum.
2. La hauteur des constructions annexes (garages, remises, abris à jardins, abris à bois, constructions pour l'élevage à usage familial...) ne peut excéder 3,50 mètres hors tout.
3. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau moyen de la voirie.
4. La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments publics.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement et de reconstruction des bâtiments dans leur volumétrie initiale et en respectant l'implantation initiale.

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

---

### **1. Façades et volumes**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Les façades de teinte sombres sont interdites, ainsi que les couleurs primaires intenses ou vives. Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.  
L'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur choquerait avec les constructions environnantes n'est pas autorisé.

### **2. Toitures**

- 2.1. Chacune des constructions nouvelles de premier rang à usage d'habitat aura obligatoirement un pignon sur rue.
- 2.2. Le volume principal des toitures des bâtiments à usage d'habitation doit être à deux pans principaux de pente comprise entre 45 et 52°.

Les toitures des maisons d'habitation doivent être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée.

- 2.3. La couleur des matériaux de couverture devra être identique pour tous les bâtiments situés sur une même propriété, sauf pour les vérandas.
- 2.4. Toutefois les ajouts de faible importance (vérandas,...) pourront comporter une pente de toiture et un nombre de versants différent, ainsi que des matériaux différents de ceux spécifiés au paragraphe 2.2 ci-dessus.

### **3. Clôtures**

#### Clôtures sur rue

- 3.1 Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.  
La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1.80 mètres et les murs pleins ne doivent pas dépasser une hauteur d'un mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

#### Clôtures le long des limites séparatives

- 3.2. Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0.60 mètre.  
La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2 mètres pour les haies vives et de 1.80 mètre pour les clôtures à claire-voie y compris le mur bahut éventuel.

### **4. Antennes paraboliques**

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

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

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

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

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

**Article 12 UA - Aires de stationnement**

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<b>Logement (résidents et visiteurs) quelque soit la taille :</b>	
- collectif, pour 50 m <sup>2</sup> de SHON(a)	2
- collectif, pour toute tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SHON supplémentaires	1
- maison individuelle (il est souhaitable qu'une place de stationnement soit non clôturée)	3
<b>Bureaux et professions libérales (employés et visiteurs) pour 100 m<sup>2</sup> de SHON</b>	3
<b>Commerces (employés et clients) :</b>	
- pour moins de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
- de 100 à 1000 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Autres équipements :</b>	
- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	2
- hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres	5
- restaurant : pour 10 sièges	2
- salle de spectacle : pour 10 sièges	2
- station-service : par poste de lavage	4
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Les entreprises diverses</b> (par exemples activités suscitant un trafic de poids lourds, auto-écoles, bureaux de location de véhicules...) et <b>Les équipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(**) SHON = Surface Hors Œuvre Nette.	

<sup>(a)</sup> S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l'Urbanisme

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

Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés

à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.

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

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

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

- 5.1. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
- 5.2. En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, toutes les règles de l'article 12 UA ne s'appliquent pas.

#### **6. Pondération des règles**

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

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

---

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.
2. En outre, dans le cas de constructions nouvelles, **20 %** au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être réservés à des aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons ou aux jeux des enfants.

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

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

---

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

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

---

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

*Elles correspondent aux extensions récentes de l'agglomération et sont principalement destinées aux constructions à usage d'habitation mais peuvent accueillir également commerces, bureaux, activités artisanales et de services ainsi que de l'élevage familial.*

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

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

---

1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat.
2. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle.
3. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.  
Le compostage domestique et de déchets organiques liés à l'élevage familial n'est pas visé par cet alinéa.
5. Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux concernant des véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
6. L'ouverture ou l'extension de carrières, d'étangs ou de gravières.
7. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

---

1. Les constructions et occupations du sol sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier résidentiel.
2. Les travaux à effectuer dans les installations existantes pouvant constituer une source de nuisances et de risques, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.

3. Les installations constituant une source limitée de nuisances et de risques dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, petites entreprises ou activités commerciales telles que boulangeries, serrureries ou menuiseries, etc...
4. Les constructions non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> ainsi que les piscines.
5. Dans les secteurs de nuisances acoustiques de part et d'autre de la RD 468 (voie de type IV - 30 mètres), les constructions nouvelles à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

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

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

---

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

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- 1.4. L'accès est notamment considéré comme suffisant avec une largeur totale de :
  - 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements maximum,
  - 5 mètres lorsqu'il dessert entre 3 et 6 logements,
  - les caractéristiques du ou des accès desservant plus de 6 logements seront définies en fonction de l'importance de l'opération.
- 1.5. Les rampes d'accès éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10%.
- 1.6. Les aires de stationnement collectif doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient une entrée ou une sortie supplémentaire.
- 1.7. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction d'un bâtiment sinistré ou de réhabilitation d'un bâtiment ancien, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

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

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

- 2.2. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 2.3. Les voies en impasse nouvelles ne doivent pas desservir plus de 15 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes les dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- 2.4. Les voies en impasse nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- 2.5. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des deux-roues et piétons.

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

---

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

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

##### **2. Réseaux d'assainissement**

- 2.1. Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

Dans le secteur UB (de part et d'autre de la rue du Ried), toute construction nouvelle doit posséder un système d'assainissement autonome.

Toutes les constructions dans le secteur UB (de part et d'autre de la rue du Ried) devront se raccorder ultérieurement au réseau d'assainissement collectif lorsque ce dernier sera mis en place.

- 2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,

- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des

eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.

- le stockage et le tamponnage<sup>1</sup> dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur du débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

### **3. Autres réseaux**

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

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

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation automobile.
- 1.2. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.
- 1.3. Nonobstant le recul de 5 mètres exigé au paragraphe 1.1 ci-dessus, s'il existe le long de certaines voies des bâtiments implantés selon une ligne de construction, cette ligne de construction se substitue aux reculs précités pour toutes nouvelles constructions.
- 1.4. Les parties laissées libres entre les constructions et l'alignement devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

### **2. Voie ferrée**

Toute construction doit respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de l'emprise légale du domaine SNCF.

---

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

### **3. Dispositions particulières**

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

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

---

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

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment, ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées.
- 1.2. Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres hors tout au droit de la limite.
- 1.3. L'implantation des constructions définies au § 1.1 ci-dessus, le long de la limite séparative, peut être imposée notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.

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

- 2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.2. Le prospect pour les piscines est de 1,50 mètres minimum.

### **3. Travaux de transformation**

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

#### **4. Dispositions particulières**

Les postes de transformations électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

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

---

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 150 m<sup>2</sup>. Cette règle s'applique pour chaque construction. Les garages accolés à la construction et sans surface habitable ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

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

---

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques ne peut excéder :
  - 7 mètres à l'égout principal des toitures,
  - 11 mètres au faîtage,
  - soit 3 niveaux habitables au maximum.
2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau moyen de la voirie.

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

---

##### **1. Façades et volumes**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 1.2. Les façades de teinte sombres sont interdites, ainsi que les couleurs primaires intenses ou vives. Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.

L'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur choquerait avec les constructions environnantes n'est pas autorisé.

La pierre apparente est autorisée.

## **2. Toitures**

- 2.1. Le volume principal des toitures des constructions nouvelles à usage principal d'habitat comportent obligatoirement plusieurs versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles seront autorisées pour les constructions de types vérandas.

Les toitures des maisons d'habitation doivent être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée.

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

## **3. Clôtures**

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

- 3.2. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre et les murs pleins ne doivent pas dépasser une hauteur d'un mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

- 3.3. Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,60 mètre. La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,80 mètre pour les clôtures à claire-voie y compris le mur bahut éventuel.

## **4. Antennes paraboliques**

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

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

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

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

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

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

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

**Article 12 UB - Aires de stationnement**

---

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :**

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
Logement (résidents et visiteurs) quelque soit la taille :	
- collectif, pour 50 m <sup>2</sup> de SHON <sup>a</sup>	2
- collectif, pour toute tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SHON supplémentaire	1
- maison individuelle (il est souhaitable qu'une place de stationnement soit non clôturée)	3
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Commerces</b> (employés et clients) :	
- pour moins de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
- pour plus de 100 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Autres équipements :</b>	
- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	2
- hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres	5
- restaurant : pour 10 sièges	2
- salle de spectacle : pour 10 sièges	2
- station-service : par poste de lavage	3
<b>Activités artisanales</b>	
par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Equipements exceptionnels</b>	
Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(**) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.	

a. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l'Urbanisme

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

Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.

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

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

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

- 5.1. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
- 5.2. En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, toutes les règles de l'article 12 UB ne s'appliquent pas.

#### **6. Pondération des règles**

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

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

---

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.
2. En outre, 30 % au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être exclusivement réservés à des aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons ou aux jeux des enfants.
3. Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager de 30 % du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante peut recevoir d'autres affectations (ex. parking) à condition d'être plantée d'arbres.

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

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

---

1. Sous réserve de l'application des articles 1 UB à 13 UB du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal à **0,5**.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

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

---

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

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

*La zone UE1 comprend un équipement péri-scolaire.*

*La zone UE2 comprend la maison de la musique et de la culture.*

*La zone UE3 comprend les terrains de sport.*

*La zone UE4 correspond aux aires d'autoroute de part et d'autre de cette dernière.*

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

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

---

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

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

---

##### **1. Dans la zone UE4**

Les installations et les travaux strictement liés et nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des aires d'autoroute.

##### **2. Dans l'ensemble des secteurs**

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol, nécessaires et liées aux constructions et installations admises dans la zone, sous réserve de s'intégrer à l'environnement.
- 2.2. Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments existants.
- 2.3. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
- 2.4. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Chaque logement de fonction doit remplir toutes les conditions particulières suivantes :
  - il ne sera autorisé qu'un seul logement par établissement.
  - le logement de fonction et le ou les bâtiments d'équipements devront être implantés sur la même unité foncière.
  - les logements de fonction devront être intégrés dans le volume d'un bâtiment d'équipements existant.
  - la surface hors oeuvre nette du logement de fonction ne pourra être supérieure au tiers de celle du bâtiment d'activité principal et d'une surface hors oeuvre nette maximale de 150 m<sup>2</sup>.
- 2.5. Dans les secteurs de nuisances acoustiques de part et d'autre de la RD 468 (voie de type IV - 30 mètres), les constructions nouvelles à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

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

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

---

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

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

entrées ou des sorties supplémentaires.

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

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

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

---

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

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

### **2. Réseaux d'assainissement**

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

2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,

- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.

- le stockage et le tamponnage<sup>1</sup> dans les citernes,

- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,

- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur du débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

### **3. Autres réseaux**

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

---

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

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

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Voiries**

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

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

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

### **3. Voie ferrée**

Toute construction doit respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de l'emprise légale du domaine SNCF.

### **4. Dispositions particulières**

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

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

---

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

Les constructions peuvent être édifiées sur toute limite séparative.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ( $L \geq h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **3. Travaux de transformation**

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

### **4. Reconstruction à l'identique**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination.

### **5. Dispositions particulières**

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

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

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

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

---

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. **Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)
  - 2.1. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.

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

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

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m<sup>2</sup> minimum hors accès, soit 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
2. Le nombre de places à réaliser sera fonction des besoins propres à l'opération.
3. **Largeur et surface des emplacements pour automobiles**
  - 3.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.
  - 3.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).

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

---

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

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

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

---

Non réglementé.

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

---

*Rappel : Les zones UX sont des zones urbaines équipées destinées principalement aux activités industrielles ou artisanales.*

*La zone UX1 est destinée aux activités industrielles.*

*La zone UX2 est destinée aux activités artisanales.*

*La zone UX3 est destinée aux activités artisanales et/ou tertiaires et contient une station de pompage.*

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

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

---

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureaux ou de commerces en dehors de celles autorisées à l'article 2 UX ci-dessous.
2. Les constructions et installations pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, gravières ou d'étangs.
4. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.

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

---

##### **1. Dans le secteur UX3**

Les bâtiments et installations liés et nécessaires au fonctionnement de la station de pompage.

##### **2. Dans l'ensemble des secteurs**

- 2.1. Les bâtiments industriels ou artisanaux.
- 2.2. Les bureaux et locaux commerciaux annexés directement à un établissement implanté dans la zone.
- 2.3. Un seul logement de fonction (ou de gardiennage) par unité entreprise, sous réserve :
  - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activité,
  - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.Lorsqu'une règle de sécurité émise par la puissance publique (périmètre de risque,...) interdit la construction intégrée de ce logement, sa réalisation à l'écart du

bâtiment d'activité pourra être autorisée.

- la surface hors oeuvre nette du logement de fonction ne pourra être supérieure au tiers de celle du bâtiment d'activité principal et d'une surface hors oeuvre nette maximale de 150 m<sup>2</sup>.

- 2.4. La reconstruction à l'identique et pour la même destination de tout bâtiment sinistré, sous réserve qu'il ne soit pas touché par un emplacement réservé, ni par un alignement, ni par une marge minimale de recul des constructions indiqués aux plans.
- 2.5. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
- 2.6. Les installations ferroviaires nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer.
- 2.7. La réalisation de travaux d'aménagement, de transformation, d'extension sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.

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

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

---

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

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.  
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.
- 1.4. L'accès des riverains aux voies, pour lesquelles la marge de recul est égale ou supérieure à 12,50 mètres de l'axe, devra se faire en des points spécialement aménagés, par l'intermédiaire de voies secondaires de desserte.

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

- 2.1. Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 2.2. Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé, à une servitude d'alignement ou à un principe de desserte figurant aux documents graphiques, la création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - Largeur minimale d'emprise : 8 mètres ;
  - Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,5 mètres ;
  - Largeur minimale des trottoirs éventuels : 1,5 mètre. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons ;

- 2.3. Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.
- 2.4. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 30 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement.  
La réalisation d'une impasse de plus de 120 mètres de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Commune prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- 2.5. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

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

---

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

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

##### **2. Réseaux d'assainissement**

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

2.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement agréé.

2.3. Eaux usées pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,

- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux pluviales et elle n'est possible que pour les surfaces non circulées.

- le stockage et le tamponnage<sup>1</sup> dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur du débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

### **3. Autres réseaux**

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

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

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Voirie**

1.1. Lorsqu'il n'y a pas de marge de recul imposé ou minimal mentionnées au règlement graphique, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de toute voie ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.

Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

1.2. Les abris fixes ou mobiles ainsi que les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

1.3. Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel sera délivré par l'autorité compétente.

### **2. Voie ferrée**

2.1. Toute construction doit respecter un recul d'au moins 5 mètres à compter de l'emprise légale du domaine ferroviaire.

2.2. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire doivent être implantés soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

---

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

### **3. Travaux de transformation**

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

### **4. Dispositions particulières**

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

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

---

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

2. Les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces points, diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

### **3. Travaux de transformation**

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

### **4. Dispositions particulières**

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

5. Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

---

Les constructions non contiguës (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions ou installations reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...) doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

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

---

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

---

La hauteur maximale des constructions ou installations nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures.

Cette hauteur peut être dépassée lorsque des impératifs techniques le justifient, ceci pour des éléments tels que les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels ou autres éléments reconnus indispensables.

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

---

### **1. Façades et volumes**

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

### **2. Clôtures**

- 2.1. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 2.2. Les clôtures éventuelles 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 0,60 mètres. La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2 mètres.
- 2.3. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions

édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

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

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

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

**Article 12 UX - Aires de stationnement**

---

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

2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) : - Logement de fonction	2
<b>Bureaux</b> - nombre de places pour 50 m <sup>2</sup> de SHON pour les employés et visiteurs	2
<b>Commerces</b> (employés et clients - vente + réserve) : Nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	
- de 0 à 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
- de 100 à 1000 m <sup>2</sup> de SHON, par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	4
- au-delà de 1000 m <sup>2</sup> de SHON, par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	6
<b>Autres équipements</b> - restaurant, par tranche entamée de 10 m <sup>2</sup> de SHON	2
- station-service : par poste de lavage ou de graissage	5
<b>Activités artisanales et industrielles</b> Nombre de places pour 3 emplois	2
<b>Equipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

### **3. Stationnement des poids lourds**

Le stationnement des poids lourds et des véhicules nécessaires au fonctionnement des entreprises, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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

- 4.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des personnes handicapées.
- 4.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,40 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).

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

---

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et devront rester perméables.
2. En outre, 20% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surface perméable et aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres.
3. Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.

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

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

---

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UX, la densité permise résultant de l'application des autres articles du règlement de la zone.



## **TITRE II**

---

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

---



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

---

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

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

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

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

---

1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat.
2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
3. Les constructions isolées qui ne font pas l'objet d'une opération préalablement autorisée.
4. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.  
Le compostage domestique et de déchets organiques liés à l'élevage familial n'est pas visé par cet alinéa.
6. Les dépôts de véhicules.
7. L'ouverture ou l'extension de carrières, d'étangs ou de gravières.
8. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

---

##### **1. Dans le secteur IAU1**

Chaque opération doit être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant au minimum une surface de 1 hectare.

##### **2. Dans l'ensemble des secteurs**

- 2.1. Les constructions et occupations du sol sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier résidentiel.

- 2.2. Les constructions doivent être directement raccordables aux réseaux divers. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.
- 2.3. Les installations constituant une source limitée de nuisances et de risques dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, petites entreprises ou activités commerciales telles que boulangeries, serrureries ou menuiseries, etc...
- 2.4. Les constructions non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> ainsi que les piscines enterrées.
- 2.5. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.

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

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

---

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

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.  
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- 1.4. L'accès est notamment considéré comme suffisant avec une largeur totale de :
  - 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements maximum,
  - 5 mètres lorsqu'il dessert entre 3 et 6 logements,
  - les caractéristiques du ou des accès desservant plus de 6 logements seront définies en fonction de l'importance de l'opération.
- 1.5. Les rampes d'accès éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10%.
- 1.6. Les aires de stationnement collectif doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient une entrée ou une sortie supplémentaire.
- 1.7. Dans le secteur de zone IAU1, les accès directs à la RD 468 sont interdits.

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

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

- 2.3. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 2.4. La voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - Largeur minimale entre alignements ou limites effectives de l'emprise de la voie dans le cas de voies privées : 8 mètres ;
  - Largeur minimale de la chaussée : 5,50 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres ;
  - Largeur minimale des trottoirs : 1,25 mètre.
- 2.5. Les voies en impasse nouvelles ne doivent pas desservir plus de 15 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes les dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- 2.6. Les voies en impasse nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.
- 2.7. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des deux-roues et piétons.
- 2.8. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

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

---

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

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

### **2. Réseaux d'assainissement**

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

2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

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

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
  - l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
  - le stockage et le tamponnage<sup>1</sup> dans les citernes,
  - le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
  - le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.
- En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur du débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

### **3. Autres réseaux**

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

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

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation automobile.
- 1.2. Les parties laissées libres entre les constructions et l'alignement devront être aménagées.

### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments ou annexes édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant, ni aux annexes, ni à la reconstruction de bâtiments (notamment en cas de sinistre).

---

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

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

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

---

### **1. Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales, ceci sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.  
Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospectifs définis au § 2. ci-dessous.
- 1.2. Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres hors tout au droit de la limite.

### **2. Implantation avec prospectifs**

- 2.1. Lorsque la construction ou l'installation à réaliser ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.2. Le prospectif pour les piscines est de 1,50 mètres minimum.

### **3. Cas des permis groupés**

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

### **4. Dispositions particulières**

Les postes de transformations électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

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

---

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 150 m<sup>2</sup>. Cette règle s'applique pour chaque construction. Les garages accolés à la construction et sans surface habitable ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

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

---

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques ne peut excéder :
  - 7 mètres à l'égout principal des toitures,
  - 11 mètres au faîtage,
  - soit 3 niveaux habitables au maximum.
2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau moyen de la voirie.

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

---

### **1. Façades et volumes**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Les façades de teinte sombres sont interdites, ainsi que les couleurs primaires intenses ou vives. Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les

constructions environnantes.

L'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur choquerait avec les constructions environnantes n'est pas autorisé.

La pierre apparente est autorisée.

- 1.3. Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

## **2. Toitures**

- 2.1. Le volume principal des toitures des constructions nouvelles à usage principal d'habitat comportent obligatoirement plusieurs versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 50 °. Des pentes plus faibles seront autorisées pour les constructions de types vérandas.

Les toitures des maisons d'habitation doivent être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée.

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

## **3. Clôtures**

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

- 3.2. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre et les murs pleins ne doivent pas dépasser une hauteur d'un mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

- 3.3. Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,60 mètre. La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,80 mètre pour les clôtures à claire-voie y compris le mur bahut éventuel.

## **4. Antennes paraboliques**

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

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

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

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

**Article 12 IAU - Aires de stationnement**

---

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

Type d’occupation du sol	Nombre de places (*)
<p><b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quelque soit la taille :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- collectif, pour 50 m<sup>2</sup> de SHON<sup>a</sup></li> <li>- collectif, pour toute tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire</li> <li>- maison individuelle (il est souhaitable qu’une place de stationnement soit non clôturée)</li> </ul>	<p>2</p> <p>1</p> <p>3</p>
<p><b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m<sup>2</sup> de SHON<sup>b</sup></p>	<p>3</p>
<p><b>Equipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d’un nombre de places leur permettant d’assurer leurs besoins propres.</p>	
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l’unité inférieure si la décimale n’excède pas 0,5 à l’unité supérieure dans le cas contraire. (**) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.</p>	

a. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l’Urbanisme  
 b. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l’Urbanisme

**3. Largeur et surface des emplacements pour automobiles**

- 3.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.

- 3.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).

#### **4. Pondération des règles**

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

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

---

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.
2. En outre, 30 % au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être exclusivement réservés à des aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons ou aux jeux des enfants.

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

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

---

Sous réserve de l'application des articles 1 IAU à 13 IAU du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal à **0,6**.

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

---

*Rappel : La zone IAUE est une zone à urbaniser où les terrains ne sont pas équipés. Elle est destinée à des futurs équipements communaux sociaux, de sports et de loisirs.*

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

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

---

##### **1. Dans les parties inondables de la zone IAUE1**

- 1.1. Les sous-sols.
  - 1.2. Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.
  - 1.3. Les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises par le présent règlement.
  - 1.4. La dalle de rez-de-chaussée implantée en-dessous du niveau de la crue centennale majorée de 0,30 m (inférieur au niveau de la crue centennale + 0,30 m).
  - 1.5. Toute nouvelle construction, sans réalisation préalable des ouvrages de protection contre les crues.
  - 1.6. Tout changement d'affectation et de nature de l'activité.
  - 1.7. Le stockage de matériaux polluants au-dessous du niveau de la crue centennale à l'exception de la création d'ouvrages étanches.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à la vocation sportive, de loisirs ou d'équipements communaux sociaux de la zone.
  3. Les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'une zone d'équipements communaux sociaux, sportifs, culturels et de loisirs.
  4. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
  5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
  6. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
  7. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
  8. Toute installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au PLU ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement.

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

---

1. Les occupations et utilisations du sol, nécessaires et liées aux constructions et installations admises dans la zone, sous réserve de s'intégrer à l'environnement.
2. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des travaux précités.
3. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
4. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et leurs ouvrages techniques, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics y compris les lignes de transport d'énergie électrique.
6. Les aires de stationnement nécessitées par les constructions autorisées.
7. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Chaque logement de fonction doit remplir toutes les conditions particulières suivantes :
  - il ne sera autorisé qu'un seul logement par établissement.
  - le logement de fonction et le ou les bâtiments d'équipements devront être implantés sur la même unité foncière.
  - les logements de fonction devront être intégrés dans le volume d'un bâtiment d'équipements existant.
  - la surface hors oeuvre nette du logement de fonction ne pourra être supérieure au tiers de celle du bâtiment d'activité principal et d'une surface hors oeuvre nette maximale de 150 m<sup>2</sup>.

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

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

---

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

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

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

- 2.1. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
- 2.2. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

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

---

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

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

#### **2. Réseau d'assainissement**

##### **2.1. Eaux usées**

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

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

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

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

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

### **3. Autres réseaux**

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

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

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Voiries**

- 1.1. Les constructions et les installations doivent être édifiées en recul, à 8 mètres au moins de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation, ainsi que des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf dispositions contraires figurant au plan.
- 1.2. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

---

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

## **2. Dispositions particulières**

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

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

---

1. Toute construction doit respecter un recul minimal d'au moins 3 mètres.

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

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

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

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

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

---

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

3. Les postes de transformation électriques devront s'insérer harmonieusement dans leur environnement proche.
4. Les **clôtures** éventuelles sur rue et emprises publiques ont une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.
5. **Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)
  - 5.1. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.
  - 5.2. Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

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

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,50 m<sup>2</sup> minimum hors accès, soit 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. La largeur d'un emplacement créé ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux personnes handicapées). Un dégagement de 5 mètres minimum est exigé pour toute place de stationnement.
2. Le nombre de places à réaliser sera fonction des besoins propres à l'opération.
3. **Stationnement des 2 roues**

Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation.
4. **Pondération des normes**

Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent à des occupations alternatives (bureaux liés à un équipement, salles de réunion... à l'exception des logements).

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie au tableau ci-dessous.

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

---

1. Une surface minimale équivalente à 30% de la superficie du terrain doit être traitée en surface perméable.
2. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et devront rester perméables aux eaux de pluie.
3. Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres formant écran.

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

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

---

Non réglementé.



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

---

*Rappel* : Les zones IAUx sont des zones à urbaniser où les terrains ne sont pas équipés. Elles sont destinées à une urbanisation future sous forme prépondérante d'opérations d'activités non nuisantes et sous certaines conditions définies dans le règlement ci-dessous.

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

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

---

1. Les lotissements à usage d'habitation.
2. Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article 2 IAUx ci-dessous (logements de fonction et de gardiennage).
3. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques, sauf ceux qui sont liés ou justifiés par l'extension des activités existantes.
4. Le stockage et les dépôts de matériaux de toute nature, de déchets, de déchets de terre, de déchets verts, de déblais inertes ainsi que de carcasses de véhicules. Les constructions pour la réparation et le commerce de matériel roulant ainsi que les garages et stations-service, sauf s'il est lié à une activité autorisée dans la zone.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières, ou d'étangs.
6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

---

1. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux constructions et installations admises dans ces secteurs sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
2. Les logements de fonction et de gardiennage destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Chaque logement de fonction doit remplir toutes les conditions particulières suivantes :
  - il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par entreprise,
  - le logement de fonction et le ou les bâtiments d'activités devront être implantés sur la même unité foncière,
  - le logement de fonction sera autorisé uniquement à condition que les bâtiments d'activités soient préexistants,
  - sauf si les conditions de sécurité s'y opposent, les logements de fonction devront être intégrés dans le volume d'un bâtiment d'activités existant,
  - la surface hors oeuvre nette du logement de fonction ne pourra être supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

3. L'ensemble des occupations du sol précitées est autorisé, sous réserve de remplir toutes les conditions particulières suivantes :
  - Un aménagement d'ensemble cohérent de la zone,
  - La réalisation du projet ne doit provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant,
  - Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés,
4. Les aménagements, transformations de bâtiments existants sous réserve de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant de leur fonctionnement pour le voisinage et sous réserve de s'intégrer à l'environnement.
5. Dans les secteurs de nuisances acoustiques de part et d'autres de la RD 468 (voie de type III – 100 mètres), les constructions nouvelles à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustiques dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
6. Chaque opération doit être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant au minimum une surface de 1,5 hectares.
7. Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.

## **Section II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 IAUX – Desserte des terrains par les voies publiques ou privées – Accès aux voies ouvertes au public.**

---

1. **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public.**
  - 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins d'au moins 6 mètres de large.
  - 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
  - 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent

être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.

- 1.4. La desserte des zones d'extension urbaine sera assurée par un accès unique depuis le réseau des routes départementales. Les accès directs des riverains à la RD 468 sont interdits.

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

- 2.1. Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

- 2.2. Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé, à une servitude d'alignement ou à un principe de desserte figurant aux documents graphiques, la création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 8 mètres ;
- Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,5 mètres ;
- Largeur minimale des trottoirs éventuels : 1,5 mètre. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons ;

- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 30 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement.

La réalisation d'une impasse de plus de 150 mètres de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Commune prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

- 2.4. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des deux-roues et piétons.
- 2.5. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

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

---

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

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

## **2. Réseaux d'assainissement**

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

2.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement agréé.

2.3. Eaux usées pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau public d'eaux pluviales, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, doivent être réalisés sur l'unité foncière conformément à la réglementation en vigueur.

## **3. Autres réseaux**

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

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

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

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Voirie**

1.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation automobile.

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

1.3. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

### **2. Voie ferrée**

Toute construction doit respecter un recul d'au moins 5 mètres à compter de l'emprise légale du domaine SNCF.

### 3. Travaux de transformation

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

### 4. Dispositions particulières

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

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

---

1. La distance mesurée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus rapproché de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ( $L \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

2. Les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces points, diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

### 3. Travaux de transformation

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

### 4. Dispositions particulières

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

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

---

Les constructions non contiguës (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions ou installations reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...) doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

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

---

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

---

La hauteur maximale des constructions ou installations nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures.

Cette hauteur peut être dépassée lorsque des impératifs techniques le justifient, ceci pour des éléments tels que les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels ou autres éléments reconnus indispensables.

## **Article 11 IAUX - Aspect extérieur**

---

### **1. Façades et volumes**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages, à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Les façades des constructions d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent comporter des éléments de modénature ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.
- 1.3. Les façades des bâtiments orientées vers la RD 468 devront être traitées avec un traitement architectural de qualité, respectueux de l'environnement et homogène.

### **2. Clôtures**

- 2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine privé et le domaine public doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 2.2. Les clôtures éventuelles 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 0,60 mètres. La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2 mètres.

2.3. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

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

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

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

## Article 12 IAUX - Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) : - Logement de fonction	2
<b>Bureaux</b> - nombre de places pour 50 m <sup>2</sup> de SHON pour les employés et visiteurs	2
<b>Commerces</b> (employés et clients - vente + réserve) : Nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> de SHON - de 0 à 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
- de 100 à 1000 m <sup>2</sup> de SHON, par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	4
- au-delà de 1000 m <sup>2</sup> de SHON, par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	6
<b>Autres équipements</b> - restaurant, par tranche entamée de 10 m <sup>2</sup> de SHON	2
- station-service : par poste de lavage ou de graissage	5
<b>Activités artisanales et industrielles</b> Nombre de places pour 3 emplois	2
<b>Equipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

### **3. Stationnement des poids lourds**

Le stationnement des poids lourds et des véhicules nécessaires au fonctionnement des entreprises, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

### **4. Stationnement des 2 roues**

A l'exception des logements de fonction, les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues. Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation.

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

- 5.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des personnes handicapées.
- 5.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,40 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).

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

---

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées.
2. En outre, 20% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surface perméable et aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres et d'être traitée en surface perméable.
3. Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran pour atténuer leurs impacts visuels.

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

### **Article 14 IAUX - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone IAUX, la densité permise résultant de l'application des autres articles du règlement de la zone.

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

---

*Rappel* : Les zones IIAU sont des zones à urbaniser non équipées et inconstructibles dans le cadre du présent P.L.U.

Elles sont destinées à une extension ultérieure sous forme prépondérante d'opération d'habitat.

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

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

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

---

1. Toute construction, installation ou opération d'aménagement en l'absence de création d'une Z.A.C.<sup>1</sup>, d'une modification ou d'une révision du P.L.U, à l'exception de celles prévues à l'article 2 IIAU.
2. Les bâtiments d'activités agricoles, industrielles ou artisanales susceptibles de créer des nuisances ou d'entraîner des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier résidentiel.
3. Les constructions isolées qui ne font pas l'objet d'une opération préalablement autorisée.
4. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.  
Le compostage domestique n'est pas visé par cet alinéa.
6. Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux concernant des véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
7. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
8. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

---

1. Zone d'Aménagement Concerté

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

---

1. Les constructions non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> ainsi que les piscines enterrées.
2. Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux divers. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.
3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.
4. Chaque opération doit être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant au minimum une surface de 1 hectare.
5. Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé, à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.
6. Les équipements d'accompagnement d'une zone d'habitat, publics ou privés sans nuisance, y compris les aires de stationnement.
7. Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé.

## **Articles 3 IIAU à 14 IIAU**

---

Sans objet.

## **CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUE**

---

*Rappel* : Les zones II AUE correspondent à des terrains destinés à des futurs équipements communaux, de sports et de loisirs à long terme.

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

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

---

1. Toute construction, installation ou opération d'aménagement en l'absence d'une adaptation du PLU (modification, révision ...) et à l'exception de celles prévues à l'article 2 II AUE.
2. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
5. Les terrains de camping et de caravanes.

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

---

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

#### **Articles 3 IIAUE à 14 IIAUE**

---

Sans objet.



## **TITRE III**

---

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

---



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

---

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

*La zone A1 est inconstructible.*

*La zone A2 pourra accueillir des exploitations agricoles y compris le logement des exploitants.*

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

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

---

##### **1. Dans les parties inondables de la zone A1**

- 1.1. Les sous-sols.
- 1.2. Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.
- 1.3. Les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises par le présent règlement.
- 1.4. La dalle de rez-de-chaussée implantée en-dessous du niveau de la crue centennale majorée de 0,30 m (inférieur au niveau de la crue centennale + 0,30 m).
- 1.5. Les aménagements de sous-sols existants en vue de leur rendre un caractère habitable.
- 1.6. Toute nouvelle construction, sans réalisation préalable des ouvrages de protection contre les crues, excepté la création de garages rattachés aux habitations existantes.
- 1.7. Tout changement d'affectation et de nature de l'activité.
- 1.8. Le stockage de matériaux polluants au-dessous du niveau de la crue centennale à l'exception de la création d'ouvrages étanches.

##### **2. Dans l'ensemble des zones A**

- 2.1. Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par des recherches archéologiques ou nécessaires aux activités, installations, occupations du sol, constructions ou aménagements autorisés dans la zone.
- 2.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets sauf les déchets naturels issus de l'exploitation, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
- 2.3. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.
- 2.4. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.5. Toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2 sont interdites.

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

---

### **1. Dans la zone A2 :**

- 1.1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- 1.2. Une et une seule construction à usage d'habitation est autorisée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation lorsqu'elle est destinée au logement de personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est directement liée à l'activité de l'exploitation agricole et à condition que sa surface hors oeuvre nette soit inférieure à 250 m<sup>2</sup>.  
En outre, ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants ou concomitants.
- 1.3. Les aménagements, les travaux dans les volumes existants et l'extension des exploitations agricoles existantes, sans changement de destination des locaux.
- 1.4. La reconstruction pour la même destination de tout bâtiment sinistré.
- 1.5. Les constructions non habitables (abris à bois, garages, piscines...), liées et nécessaires aux constructions autorisées dans cette zone, dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure à 5 mètres au faîtage, et implantées sur des unités foncières déjà construites et à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.
- 1.6. Les postes de transformation destinés aux exploitations agricoles existantes ou projetées, à conditions d'être accolés aux bâtiments ou disposés le plus près possible de ceux-ci.

### **2. Dans toutes les zones A, sauf en zone A1 inondable :**

- 2.1. Les constructions de type «serre» liées aux activités maraîchères et horticoles.
- 2.2. Les abris ouverts destinés au bétail, nécessaires à l'activité agricole et dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

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

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

---

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

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Tout accès à un bâtiment agricole doit être aménagé.

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

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

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

---

#### **1. Eau**

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
- 1.2. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.
- 1.3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> si, dans un rayon de 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 domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, être évacuées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2.2. Eaux usées non domestiques :

Ces eaux usées 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 approprié, conformément aux réglementations en vigueur.

2.3. L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

**3. Autres réseaux**

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

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

---

Non réglementé.

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

---

**1. Voirie**

Les constructions et les établissements doivent être édifiés à 8 mètres au moins de l'axe des chemins ruraux, sauf dispositions contraires figurant au plan.

**2. Chemins ruraux et d'exploitation**

En zone A2, toute construction ou clôture ne peut s'édifier à moins de 4 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

**3. Dispositions particulières**

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

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

---

### **1. Constructions nouvelles**

La distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

### **3. Dispositions particulières**

Les postes de transformation électriques pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 0,80 mètres, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

Non réglementé.

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

---

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 150 m<sup>2</sup>. Cette règle s'applique pour chaque construction. Les garages accolés à la construction et sans surface habitable ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

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

---

1. La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 11 mètres au faitage, soit trois niveaux maximum, le sous-sol devant être enterré aux 2/3 par rapport au terrain naturel.
2. Pour les autres bâtiments à usage agricole (hangars, granges...), la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut, sauf pour les ouvrages techniques agricoles pour lesquels aucune limite de hauteur n'est fixée.

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

---

### **1. Façades et volumes**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. La construction à usage d'habitation devra s'intégrer harmonieusement sur le site de l'exploitation existante et épouser le terrain naturel d'assiette de la construction.
- 1.3. Le bardage des bâtiments agricoles et des bâtiments non habitables (abris de jardins, à bois, boxes à chevaux et refuges ou abris destinés au bétail...) devra respecter les couleurs dominantes du milieu environnant.

### **2. Toitures**

- 2.1. Pour tous types de bâtiments, y compris les bâtiments non habitables (abris à bois, garages...) la couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle (rouge ou brun).
- 2.2. Pour tous types de bâtiments, y compris les bâtiments non habitables (abris à bois, garages ...) les toitures-terrasses sont interdites, à l'exception des terrasses accolées aux maisons d'habitation.

### **3. Clôtures**

- 3.1. Les clôtures éventuelles ne dépassent pas deux mètres de hauteur.
- 3.2. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

### **4. Remblais**

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

### **5. Antennes paraboliques**

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

- 5.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.
- 6. Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)
- 6.1. Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.
- 6.2. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement.

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

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques

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

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

---

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

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

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

---

Non réglementé.



## **TITRE IV**

---

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

---



## CHAPITRE XII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

---

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

La zone N1 correspond à la zone inondable de la Zorn.

La zone N2 correspond au périmètre rapproché du captage d'eau potable.

La zone N3 correspond au cimetière.

La zone N4 correspond à une zone naturelle protégée (NATURA 2000).

La zone N5 est destinée à accueillir un terrain de jeux.

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

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

---

##### 1. Dans les parties inondables des zones N

- 1.1. Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.
- 1.2. Les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises dans la zone.
- 1.3. Le stockage de matériaux polluants au-dessous du niveau de la crue centennale à l'exception de la création d'ouvrages étanches.

##### 2. Dans la zone N2

Toute installation nouvelle d'ouvrage de transport d'hydrocarbure et de produit chimique de synthèse ainsi que toute excavation, tout remblaiement d'excavation, ou tout exhaussement du sol sont interdits.

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

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

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

---

- 1. Dans les parties inondables des zones N** (tramées sur le plan de zonage), tout ouvrage ou installation autorisé dans la zone devra être effectué en tenant compte du risque d'inondation (mise hors d'eau, orientation ...). Il ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue. Il devra être construit au même niveau que le terrain naturel.
  
- 2. Dans la zone N2 :**
  - 2.1. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des captages d'eau potable.
  - 2.2. L'aménagement ou la reconstruction des installations et constructions existantes, sans changement de destination.
  
- 3. Dans la zone N3 :**

Les installations et travaux strictement liés et nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du cimetière.
  
- 4. Dans la zone N4 :**
  - 4.1. Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature à l'exception des nouvelles voies ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
  - 4.2. Les constructions de type «serre» liées aux activités maraîchères et horticoles.
  
- 5. Dans la zone N5 :**

Les équipements légers de faible emprise liés à un terrain de jeux.
  
- 6. Dans toutes les zones N :**
  - 6.1. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
  - 6.2. Les travaux d'amélioration, de transformation et d'extension des installations existantes sans changement de destination.
  - 6.3. La reconstruction pour la même destination de tout bâtiment sinistré.
  - 6.4. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
  - 6.5. Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone, les installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et les ouvrages techni-

ques liés à celle-ci ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

- 6.6. Les constructions et installations de très faible emprise absolument nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics.

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

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

---

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

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de la sécurité des usagers.

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

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

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

---

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

- 1.1. Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation, sauf en zone N2.

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

#### **2. Réseaux d'assainissement**

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

#### **3. Autres réseaux**

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

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

---

Non réglementé.

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

---

**1. Dispositions générales**

Les reculs des constructions ou installations, le long des voies, figurant au plan de zonage sont à respecter.

**2. Chemins ruraux ou d'exploitation**

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

**3. Implantations par rapport aux cours d'eau**

Un recul de 6 mètres doit être respecté à partir des fossés et aux cours d'eau, sauf disposition contraire indiquée au plan.

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

---

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Façade et volumes**

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

### **2. Clôtures**

- 2.1. Les clôtures sont facultatives et leur hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres.
- 2.2. Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie ne comportant pas de mur bahut, sauf dans les zones naturelles inconstructibles où elles devront être obligatoirement constituées par des haies vives.

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

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

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

---

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à respecter.

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

### **Article 14 N - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

