

**P.L.U.**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**COMMUNE DE SINGRIST**

**REGLEMENT**

P.L.U approuvé le 9 Décembre 2004

**SOMMAIRE**

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>5</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U <sub>A</sub>	5
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U <sub>B</sub>	11
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U <sub>L</sub>	17
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U <sub>X</sub>	21
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>27</b>
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I AU	27
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER II AU	33
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>35</b>
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	35
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>41</b>
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N	41

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SINGRIST dans le département du Bas-Rhin.

### ***Article 2 : Division du territoire en zones***

---

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 8 zones.

La zone urbaine U<sub>A</sub> où s'appliquent les dispositions chapitre 1 du titre II du règlement.

La zone urbaine U<sub>B</sub> où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 titre II du règlement.

La zone urbaine U<sub>L</sub> où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine U<sub>X</sub> et le sous secteur U<sub>X</sub>1 où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

La zone à urbaniser I AU où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser II AU où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone agricole A comprenant un sous-secteur A1 où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N divisée en cinq secteurs Ne, Nv, Ns, Nx, Nz, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

### ***Article 3 : Adaptations mineures***

---

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

**Article 4 : Glossaire**

---

**Alignement**

L'alignement est la délimitation entre le domaine public et les parcelles privées.

**Construction annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : il s'agit par exemple d'un garage, un abri (vélos, poubelles, bois...), une remise (outils de jardin, de bricolage...), ...

**Dépendance**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain et contigüe à la construction principale.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

### **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U<sub>A</sub>**

---

La zone U<sub>A</sub> correspond au village ancien, regroupant la partie la plus ancienne et la plus typée du village.

La zone U<sub>A</sub> est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement de l'urbanisation principalement axée sur l'habitation les activités agricoles, artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et de services ainsi que leurs dépendances compatibles avec le caractère de la zone.

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

---

#### **Article 1U<sub>A</sub> : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les habitations légères de loisirs
- Les dancings et boîtes de nuit
- L'implantation de nouvelles exploitations agricoles, particulièrement les bâtiments d'élevage
- La construction de silos horizontaux agricoles
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées

**Article 2U<sub>A</sub> : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- Les aménagements et les extensions des exploitations agricoles existantes à l'exclusion de l'extension des bâtiments d'élevage.
- La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone à condition qu'elles n'excèdent pas 400 m<sup>2</sup>
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés

---

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 3U<sub>A</sub> : Accès et voirie**

---

**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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

**Voirie**

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères.

## **Article 4U<sub>A</sub> : Desserte par les réseaux**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **Assainissement**

#### ⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être réalisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

#### ⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

#### ⇒ *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales.

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5U<sub>A</sub> : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6U<sub>A</sub> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Toute nouvelle construction principale doit être implantée

- sur la ligne des constructions existantes
- ou avec un recul maximum de 5,00m par rapport à l'alignement de la voie.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes, ni aux dépendances, ni à la transformation de constructions existantes ne respectant pas ces dispositions.

Des constructions annexes ne pourront être édifiées que si l'emprise foncière supporte une construction principale.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

**Article 7U<sub>A</sub> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**Sur une profondeur de 20 m à partir de la voie publique :**

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites latérales ; Il pourra être imposé un léger recul à l'implantation d'un bâtiment (0,40m maximum) en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux bâtiments).
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

**Au delà des 20 m de profondeur à partir de la voie publique :**

- Soit sur une seule limite latérale : Il pourra être imposé un léger recul à l'implantation d'un bâtiment (0,40m maximum) en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux bâtiments).
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

**Article 8U<sub>A</sub> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

**Article 9U<sub>A</sub> : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain

### ***Article 10U<sub>A</sub> : Hauteur des constructions***

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

Hauteur maximum au faîtage : 11 mètres

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est de 6,00 mètres.

### ***Article 11U<sub>A</sub> : Aspect extérieur***

---

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

L'emploi des toitures-terrasses est strictement limité à 20m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.

Dans le cas de toitures en pente, la couverture devra présenter l'aspect des tuiles et présenter une pente minimale de 30°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, couvertures de piscines et à la mise en œuvre d'énergies renouvelables.

⇒ *Clôtures sur rue ou limites séparatives :*

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- La partie en mur plein des clôtures aura une hauteur maximale de 1,00 mètre

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

### ***Article 12U<sub>A</sub> : Stationnement***

---

#### **Dispositions générales**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m<sup>2</sup> hors surfaces de dégagement.

### **Normes de stationnement**

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON créée. Chaque tranche entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement.

Exception : une extension conduisant à la création de moins de 20 m<sup>2</sup> de SHON ne nécessite pas la réalisation de place de stationnement.

### **Article 13U<sub>A</sub> : Espaces libres et plantations**

---

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus

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

---

### **Article 14U<sub>A</sub> : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Le C.O.S est fixé à 1,5

---

**CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U<sub>B</sub>**

---

La zone U<sub>B</sub> correspond aux extensions récentes de la commune réalisées sous forme de lotissements ou le long des voies existantes.

---

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

---

---

**Article 1U<sub>B</sub> : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les habitations légères de loisir
- Les dancings et boîtes de nuit
- L'implantation de nouvelles exploitations agricoles, particulièrement les bâtiments d'élevage
- La construction de silos agricoles
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées

---

**Article 2U<sub>B</sub> : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.

---

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 3U<sub>B</sub> : Accès et voirie**

---

**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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

**Voirie**

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 6 (six) mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique auront une longueur maximale de 30 (trente) mètres et seront aménagées à l'extrémité pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**Article 4U<sub>B</sub> : Desserte par les réseaux**

---

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **Assainissement**

#### ⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être réalisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

#### ⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

#### ⇒ *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales.

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5U<sub>B</sub> : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

### **Article 6U<sub>B</sub> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Toute nouvelle construction principale doit être implantée avec un recul maximum de 10 (dix) mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes non contiguës à la construction principale.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

**Article 7U<sub>B</sub> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative :
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au pignon ou au sommet de l'acrotère).

**Article 8U<sub>B</sub> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9U<sub>B</sub> : Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10U<sub>B</sub> : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

Hauteur maximum au faîtage : 11 (onze) mètres pour les constructions principales  
4,5 mètres pour les annexes

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est de 6 (six) mètres.

### ***Article 11U<sub>B</sub> : Aspect extérieur***

---

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Le volume principal de la construction à usage d'habitation présentera des pentes minimales de 30°.

L'emploi des toitures-terrasses est strictement limité à 20m<sup>2</sup> maximum par unité foncière sauf pour les toitures végétalisées.

⇒ *Clôtures sur rue ou limites séparatives :*

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- La partie en mur plein des clôtures aura une hauteur maximale de 1,00 mètre.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

### ***Article 12U<sub>B</sub> : Stationnement***

---

#### **Dispositions générales**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carré minimum hors surfaces de dégagement.

#### **Normes de stationnement**

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON créée. Chaque tranche entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement.

Exception : une extension conduisant à la création de moins de 20 m<sup>2</sup> de SHON ne nécessite pas la réalisation de place de stationnement.

***Article 13U<sub>B</sub> : Espaces libres et plantations***

---

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus

---

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

---

***Article 14U<sub>B</sub> : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)***

---

Le COS maximum applicable à la zone est fixé à : 0,5

---

### **CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U<sub>L</sub>**

---

La zone U<sub>L</sub> est une zone urbaine regroupant les équipements culturels de loisirs et de sports de la commune.

---

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

---

##### **Article 1U<sub>L</sub> : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux
- Les lotissements
- Les habitations légères de loisir
- Les dancings et boîtes de nuit
- Les constructions et les installations à usage agricole
- Les abris à animaux
- Les étangs, les carrières
- Les parcs d'attractions
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les dépôts de ferraille
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère touristique de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées

##### **Article 2U<sub>L</sub> : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse de logement de fonction ou de gardiennage des installations à usage sportif, culturel et de loisir autorisées
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés

---

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 3U<sub>L</sub> : Accès et voirie**

---

**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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

**Voirie**

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères .

**Article 4U<sub>L</sub> : Desserte par les réseaux**

---

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

**Assainissement****⇒ Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, l'assainissement individuel est admis. En fonction du volume à traiter, une station de pré-traitement pourra être exigée.

**⇒ Eaux usées non domestiques**

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée également à un pré traitement approprié.

**⇒ Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales ou par branchement à créer.

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

#### **Article 5U<sub>L</sub> : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

#### **Article 6U<sub>L</sub> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport à l'axe des voies et emprises publiques :

⇒ RD 117

- 15,00 m pour toutes les constructions

⇒ autres voies

- 10,00 m pour toutes les constructions

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation
  - ou qui sont établis dans le prolongement du plan de façade existant à la date d'approbation du PLU
- sont autorisés.

#### **Article 7U<sub>L</sub> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 (cinq) mètres.

#### **Article 8U<sub>L</sub> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

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

**Article 9U<sub>L</sub> : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain.

**Article 10U<sub>L</sub> : Hauteur des constructions**

---

Non réglementé.

**Article 11U<sub>L</sub> : Aspect extérieur**

---

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

**Article 12U<sub>L</sub> : Stationnement**

---

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement.

**Article 13U<sub>L</sub> : Espaces libres et plantations**

---

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus

---

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

---

**Article 14U<sub>L</sub> : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

---

## **CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U<sub>x</sub>**

---

La zone U<sub>x</sub> est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation à dominante d'activités industrielles, artisanales et de commerces et services ainsi que les logements liés à l'activité.

Elle comprend un sous-secteur Ux1 correspondant à l'implantation d'une activité existante le long de la RD1004

---

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

---

#### **Article 1U<sub>x</sub> : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Les constructions, les aménagements et les extensions, commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le milieu environnant.
- Les lotissements d'habitat
- Les habitations légères de loisirs
- Les dancings et boites de nuit
- Les constructions à usage agricole
- Les abris à animaux
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les aires de jeux et de sport
- Les dépôts de ferraille usagées
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées

### **Article 2U<sub>x</sub> : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

⇒ *Tous secteurs :*

- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHON par entité foncière et à condition que l'habitation fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
- Les dépôts et stockages strictement liés aux établissements et activités admises dans la zone.
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés

⇒ *Sous-secteur Ux1 :*

- Les aménagements et les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la SHON des constructions existantes

---

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

---

### **Article 3U<sub>x</sub> : Accès et voirie**

---

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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.

#### **Voirie :**

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise comprise entre 5 et 10 mètres.

**Article 4U<sub>x</sub> : Desserte par les réseaux**

---

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

**Assainissement****⇒ Eaux usées domestiques**

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

**⇒ Eaux usées non domestiques**

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

**⇒ Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales.

**Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5U<sub>x</sub> : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

**Article 6U<sub>x</sub> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport à l'axe des voies et emprises publiques :

⇒ RD1004

- 25,00 m pour toutes les constructions

⇒ RD 883

- 15,00 m pour toutes les constructions

Pour les autres voies, la façade donnant sur la voie de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

**Article 7U<sub>x</sub> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions nouvelles doivent être implantées

- soit sur une limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement par rapport aux autres limites séparatives doit alors être au minimum de 4 mètres.
- soit respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

**Article 8U<sub>x</sub> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance d'au moins 4 (quatre) mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

### ***Article 9U<sub>x</sub> : Emprise au sol***

---

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain

⇒ *Sous-secteur Ux1 :*

- Non réglementé

### ***Article 10U<sub>x</sub> : Hauteur des constructions***

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions (faîtage ou acrotère) est de 10 (dix) mètres.

### ***Article 11U<sub>x</sub> : Aspect extérieur***

---

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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.

⇒ *Clôtures sur rue ou limites séparatives :*

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- La partie en mur plein des clôtures aura une hauteur maximale de 0,50 mètre.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

### ***Article 12U<sub>x</sub> : Stationnement***

---

#### **Dispositions générales**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carré minimum hors surfaces de dégagement.

### **Normes de stationnement**

Chaque unité foncière disposera au minimum

- d'une place de stationnement pour les personnes à mobilité réduite
- de places de stationnement pour le personnel et la clientèle à raison de 5 places pour les premiers 250 m<sup>2</sup> de SHON et d'une place par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Nota : ces normes s'appliquent à l'ensemble des constructions, existant y compris.

### **Article 13U<sub>x</sub> : Espaces libres et plantations**

---

40% des espaces libres de toute construction devront être aménagés en espace vert et entretenus

⇒ *Sous-secteur Ux1* :

- Non réglementé

---

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

---

### **Article 14U<sub>x</sub> : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I AU**

---

La zone I AU est une zone naturelle destinée à l'urbanisation sous forme de constructions à usage d'habitation.

La zone I AU est constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction (lotissement, ZAC, permis groupés, AFU) portant sur tout ou partie de la zone et d'une surface minimale de 1 hectare, à moins qu'elle ne concerne la totalité de la zone.

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

---

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

---

- Toute construction qui n'entre pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de construction
- Les constructions et les installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les habitations légères de loisir
- Les dancings et boîtes de nuit
- Les constructions et les installations à usage agricole
- Les abris pour animaux
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille
- Les dépôts et stockages incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Sur l'emprise du tunnel, identifié au plan de zonage par une trame spécifique, sont de plus interdits toute construction à vocation d'habitation, commerciale ou d'activités

Sur la zone verte identifiée au plan de zonage par une trame spécifique, sont interdites toutes les constructions.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

**Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

**Conditions de l'urbanisation**

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

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacune des zones conformément aux orientations d'aménagement correspondant à chaque zone.

Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 ha et être compatible avec les orientations d'aménagement.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.

En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.

---

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

---

**Article 3 IAU : Accès et voirie**

---

**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique en impasse de plus de 20 mètres seront aménagées pour faire aisément demi-tour.

### **Voirie**

Les voies publiques doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 6 (six) mètres.

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

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **Assainissement**

#### ⇒ *Eaux usées domestiques*

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

#### ⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

#### ⇒ *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales.

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

### **Défense incendie**

Toute opération ne pourra être autorisée que si l'opérateur s'est assuré préalablement les dispositions de défense incendie requises.

**Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

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

---

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque unité foncière issue de la division des terrains lors d'une opération d'aménagement.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 5 (cinq) mètres de la limite de des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

---

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque unité foncière issue de la division des terrains lors d'une opération d'aménagement.

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative :
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au pignon ou au sommet de l'acrotère).

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

---

Non réglementé

**Article 9 IAU : Emprise au sol**

---

Non réglementé

**Article 10 I AU : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

Hauteur maximum au faîtage : 10 (dix) mètres

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est de 6 (six) mètres.

Sur limite séparative, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres.

**Article 11 I AU : Aspect extérieur**

---

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

⇒ Clôtures sur rue et sur limite séparative

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètres  
La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

**Article 12 I AU : Stationnement**

---

**Dispositions générales**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carré minimum hors surfaces de dégagement.

### **Normes de stationnement**

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON créée. Chaque tranche entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement.

Exception : une extension conduisant à la création de moins de 20 m<sup>2</sup> de SHON ne nécessite pas la réalisation de place de stationnement.

### **Article 13 I AU : Espaces libres et plantations**

---

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

10% au moins de l'emprise de chaque opération doit être aménagé en espaces verts non privatifs.

---

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

---

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

---

Le COS maximum applicable à la zone est fixé à : 0,5.  
Cette règle ne s'applique pas aux constructions publiques

---

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER II AU**

---

La zone IIAU est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, destinée à terme à l'urbanisation.

En l'état actuel la zone IIAU n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et d'une modification ou révision du P.L.U.

---

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

---

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

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

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

---

- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public et qu'ils ne mettent pas en cause l'aménagement futur de la zone.
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

---

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

---

#### **Article 3 II AU : Accès et voirie**

---

Sans objet.

#### **Article 4 II AU : Desserte par les réseaux**

---

Sans objet

#### **Article 5 II AU : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet

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

---

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

---

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative :
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au pignon ou au sommet de l'acrotère).

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

---

Sans objet

**Article 9 II AU : Emprise au sol**

---

Sans objet

**Article 10 II AU : Hauteur des constructions**

---

Sans objet

**Article 11 II AU : Aspect extérieur**

---

Sans objet

**Article 12 II AU : Stationnement**

---

Sans objet

**Article 13 II AU : Espaces libres et plantations**

---

Sans objet

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

---

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

---

Sans objet

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

---

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

Elle comprend un sous-secteur A1 constructible pour les bâtiments agricoles et les logements des exploitants.

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

---

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

---

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

---

⇒ *Tous secteurs :*

- Les constructions et les installations à usage hôtelier et équipement collectif
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services
- Les lotissements
- Les constructions et les installations à usage sportif, culturel et de loisir
- Les habitations légères de loisir
- Les dancings et boîtes de nuit
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les aires de jeux, de sports et de stationnement sauf celles liées aux occupations admises sous conditions particulières
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses et toxiques, et de ferraille
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol soumise à des conditions particulières

⇒ *Secteur A :*

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole non autorisés à l'article 2A

**Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

⇒ *Tous secteurs*

- Les abris à animaux nécessaires pour l'élevage en plein air
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la SHON des constructions existantes
- Les ruchers et les abris ouverts pour le nourrissage des animaux sauvages, de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à 3 m
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public et qu'ils ne mettent pas en cause l'aménagement futur de la zone.
- Les exhaussements et affouillements du sol directement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés

⇒ *Sous-secteur A1 :*

- Les constructions et les installations directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sols directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

---

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 3A : Accès et voirie**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions.

En secteur A1, la desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voie départementale.

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

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

---

**Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

**Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être réalisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

**Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5A : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport à l'axe des voies et emprises publiques :

⇒ RD1004

- 25,00 m pour toutes les constructions

⇒ RD 117, RD 883, RD 917

- 15,00 m pour toutes les constructions
- 100,00 m pour les bâtiments d'élevage

⇒ autres voies

- 10,00 m pour toutes les constructions

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

---

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative :
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de  $H/2$  minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au pignon ou au sommet de l'acrotère).

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

---

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

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

---

Non réglementé, à l'exception des abris à animaux d'élevage qui seront limités à 70 m<sup>2</sup>

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

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

⇒ *Bâtiment agricole* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 12 (douze) mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 10 (dix) mètres.

⇒ *Logement*:

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 10 (dix) mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 6 (six) mètres.

⇒ *Abri à animaux* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 6 (six) mètres au faîtage de la toiture

---

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

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

L'emploi des toitures-terrasses est strictement limité à 20m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.

Les abris à animaux d'élevage de plein air devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Structure et habillage des façades en bois
- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côté au plus
- Pas de création de SHON (surface hors œuvre nette)
- Surface limitée à 70m<sup>2</sup>
- Sol en terre battu

---

### **Article 12A : Stationnement**

Non réglementé

---

### **Article 13A : Espaces libres et plantations**

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et plantés pour favoriser l'insertion du bâtiment dans le paysage. Des haies champêtres seront plantées pour masquer les zones de dépôt et de stockage.

---

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

---

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

---

Non réglementé.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

---

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

Elle est divisée en 5 secteurs :

- secteur Ne : secteur écologique
- secteur Nv : secteur de vergers
- secteur Ns : secteur de l'ancienne voie ferrée
- secteur Nx : secteur des anciennes carrières
- secteur Nz : cimetière

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N**

---

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

---

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

---

⇒ *Tous secteurs :*

- Les constructions et les installations à usage hôtelier.
- Les nouvelles constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services.
- Les lotissements
- Les constructions et les installations à usage sportif, culturel et de loisir
- Les habitations légères de loisir
- Les dancings et boites de nuit
- Les constructions et les installations à usage agricole
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille
- Les dépôts et stockage de toute nature et notamment de matières dangereuses incompatibles avec le caractère naturel de la zone
- Les aires de stationnement
- Les constructions à usage sportif, culturel et de loisir
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières.
- Les constructions à usage d'habitation
- Les abris à animaux nécessaires pour l'élevage en plein air

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

---

⇒ *Tous secteurs :*

- Les ouvrages, les installations et les travaux nécessaires et liés aux routes
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public.
- Les ruchers et les abris ouverts pour le nourrissage des animaux sauvages, de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à 3 m

⇒ *en secteur Nv :*

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la SHON des constructions existantes

⇒ *en secteur Nx :*

- Les affouillements et exhaussements de sols directement nécessaires au réaménagement des anciennes carrières.

⇒ *en secteur Ns :*

- Les affouillements et exhaussements de sols directement nécessaires à l'aménagement de la plate-forme de l'ancienne voie ferrée.

⇒ *en secteur Nz :*

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées au cimetière.

---

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 3N : Accès et voirie**

---

**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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.

### **Voirie**

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

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

---

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être réalisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

#### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

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

---

Non réglementé.

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

---

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport à l'axe des voies et emprises publiques :

⇒ RD1004

- 25,00 m pour toutes les constructions

⇒ RD 117, RD 883, RD 917

- 15,00 m pour toutes les constructions

⇒ autres voies

- 10,00 m pour toutes les constructions

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

---

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 (cinq) mètres.

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

---

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

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

---

Non réglementé.

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

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

⇒ *Logement:*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 10 (dix) mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 6 (six) mètres.

⇒ *Autres constructions :*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 8 (huit) mètres au faîtage de la toiture

---

***Article 11N : Aspect extérieur***

---

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

L'emploi des toitures-terrasses est strictement limité à 20m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.

---

***Article 12N : Stationnement***

---

Non réglementé

---

***Article 13N : Espaces libres et plantations***

---

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et entretenus

---

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

---



---

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

---

Non réglementé