

Commune de

## WEYER

### REGLEMENT

**REVISION N°1**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
du 28 octobre 2009



A Weyer le 29 octobre 2009

Le Maire

Gaston STOCK

# **SOMMAIRE**

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD  
D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS NON-CONFORMES

ARTICLE 6 –RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

ARTICLE 7 –PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

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

CHAPITRE I- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CHAPITRE II- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

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

CHAPITRE I- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU

CHAPITRE II- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAUX

CHAPITRE III- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE I- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE I- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de WEYER et se substitue au Règlement National d'Urbanisme.

## **ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables et dont les dispositions sont les suivantes :

1) Les règles générales de l'urbanisme fixées :

A - Par les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2)

- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-3-2.)

- 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 R.111-21)

b) si les constructions sont prévues 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 envisagé (article R.111-4).

B - Par l'article R.111-14-2 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2) En outre, sont et deviennent applicables les articles L.111-9, L.111.10, L123-5, L.421-4 du Code de l'Urbanisme qui disposent que :

A - L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération (article L.111-9).

B - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation (l'article L.111-10).

C - L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L.111.8 sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (article L.123-5).

D - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération (article L.421-4).

II - S'AJOUTENT AUX REGLES PROPRES DU P.L.U. LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS SPECIFIQUES CONCERNANT LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION ET L'OCCUPATION DU SOL CREEES EN APPLICATION DE LEGISLATIONS PARTICULIERES ET QUI SONT REPORTEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE "SERVITUDES" ET RECAPITULEES DANS LES ANNEXES DU P.L.U.

### **ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

## **I - LES ZONES URBAINES**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont les zone UA et UB.

## **II - LES ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone IAU,
- la zone IAUX,
- la zone IIAU.

## **III - LA ZONE AGRICOLE**

La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement est la zone A qui comporte un secteur Aa.

## **IV - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

La zone naturelle à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement est la zone N qui comporte 4 secteurs : Na, Nb, Ng, Nf.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

## **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Les adaptations mineures sont instruites dans les conditions définies par l'article R.421-15, 3ème alinéa dont le texte est le suivant :

"Le service chargé de l'instruction instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au plan d'occupation des sols ou au document d'urbanisme en tenant lieu, aux prescriptions des règlements des lotissements ainsi qu'aux cahiers des charges des lotissements autorisés sous le régime en vigueur avant l'intervention du décret n° 77-860 du 26 juillet 1977, ou les dérogations aux dispositions réglementaires relatives à l'urbanisme ou aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol".

## **ARTICLE V - CONSTRUCTIONS NON-CONFORMES**

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE VI - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit est autorisée.

## **ARTICLE VII - PRINCIPES DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



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

### **Caractère de la zone UA :**

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la vocation principale de cette zone qui est l'habitat.

Elle comporte quelques terrains situés en zone inondable faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

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

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

##### **SONT INTERDITS**

1. Toute construction et installation (à l'exception de celle mentionnée dans l'article 2, § III) qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
  - d'activité industrielle,
  - agricole à vocation d'élevage, sauf celles citées à l'article 2,
  - de stationnement de véhicules
3. Les chenils
4. Les carrières
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs
7. Les parcs résidentiels de loisirs
8. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les garages collectifs de caravanes
9. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...

##### **En outre et uniquement dans la zone inondable**

1. Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.
2. Les sous-sols
3. Les remblais de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises par le présent règlement.

## **ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **I - RAPPEL**

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

### **II - PERMIS DE DEMOLIR**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir

### **III - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

**Dans toute la zone à l'exception de la zone inondable**

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et services, d'entrepôts commerciaux, d'artisanat, agricole à usage familial<sup>1</sup> (à l'exception des chenils) à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les caravanes isolées à condition qu'elles soient situées sur une parcelle où est déjà implantée une habitation, qu'elles appartiennent au propriétaire de l'habitation et qu'elles ne se situent pas entre l'habitation et la voie ou l'emprise publique.
4. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés
5. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
  - les aires de stationnement,
  - les affouillements et exhaussements du sol,
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service,
  - les affouillements destinés à créer une réserve incendie à condition qu'ils soient clôturés ou enterrés.

---

<sup>1</sup> Cf définition en Annexe du présent document

## **Uniquement dans la zone inondable**

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des installations et constructions existantes.

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

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

#### **I - ACCES**

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.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

#### **II - VOIRIE**

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE 4 UA- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **II - ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### **Eaux 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 d'eaux pluviales, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, doivent être réalisés sur l'unité foncière

### **III - AUTRES RESEAUX**

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

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

Non réglementé

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

1. Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan, toute façade de construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne de construction existante. En cas de décrochement entre les constructions qui encadrent la nouvelle construction, cette dernière pourra soit être alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions
2. Ne sont admises en seconde ligne que les constructions annexes liées à la construction à usage principal.
3. En cas de transformation ou extension de bâtiments existants, ne sont admises en avant du plan de la façade principale que :
  - les constructions sur la partie exploitation à condition qu'elles gardent sensiblement la même pente de toiture (Schopf traditionnel),
  - les extensions très limitées sur la partie habitation, telles que : auvent, escalier, avancée de toiture.
4. En cas de démolition, reconstruction ou réhabilitation dans l'alignement de façade en ordre continu repérés par un symbole graphique sur le plan de zonage, rue des Magasins, la façade principale sera implantée à l'identique.
5. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux fossés.
6. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan :

1. Toute construction ou installation devra s'implanter sur au moins une limite séparative.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point 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, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. En cas de démolition, reconstruction ou réhabilitation dans l'alignement de façade en ordre continu repérés par un symbole graphique sur le plan de zonage, rue des Magasins, la façade principale sera implantée à l'identique.

3. 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 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

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

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

1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

2. L'emprise au sol des constructions annexes<sup>2</sup> ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup> par unité foncière, et devra être réalisée d'un seul tenant.

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

### **Dispositions générales**

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

---

<sup>2</sup> Cf définition en Annexe du présent document

2. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 5 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des dépendances<sup>3</sup> ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale de toutes les autres constructions est fixée à R+1+combles. Cette hauteur pourra néanmoins être dépassée en cas d'alignement sur la gouttière de l'une ou l'autre constructions mitoyennes.
5. En cas de démolition, reconstruction ou réhabilitation dans une enfilade remarquable repérée sur le plan de zonage, rue des Magasins, les toitures sur rue seront implantées à l'identique.

#### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

### **ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR**

#### **Dispositions générales**

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

#### **Dispositions particulières**

##### **Architecture**

1. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites. En revanche, les éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades ne pourront être enduits ou devront garder leur couleur d'origine.
2. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
3. Les baies seront plus hautes que larges à l'exception des commerces, des façades présentant déjà des baies plus larges que hautes ainsi que des percements de caves.
4. Le faîtage des constructions principales sera parallèle à la ligne de construction principale.
5. Les terrasses et balcons sont interdits sur la façade donnant sur l'espace public, sauf lorsqu'il s'agit d'un élément partiel de la construction, c'est-à-

---

<sup>3</sup> Cf définition en Annexe du présent document

dire lorsqu'ils ne sont pas en saillie par rapport au plan de façade. De manière générale sont interdites toute avancée au-delà du plan de façade, sauf les schopfs à condition que les matériaux utilisés respectent les matériaux traditionnels ou d'origine.

6. L'implantation des constructions ou installations sur un talus artificiel ou en déblai est interdite ; l'accès principal se fera toujours de plain-pied au niveau de la voie ou de l'usoir.

7. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation de la tôle ondulée et du plastique est interdite ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes.

8. Les parables devront soit avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).

### **Toitures**

1. La pente des toitures des volumes principaux sera identique à l'une ou l'autre constructions mitoyennes. En l'absence de construction mitoyenne, la pente de toiture sera comprise entre 40 et 50° sauf pour les dépendances et constructions annexes pour lesquelles la pente n'est pas réglementée ainsi que pour les constructions agricoles et d'activités, pour lesquelles la pente ne pourra être inférieure à 20°.

2. Les toitures seront à deux pans ; les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des terrasses accessibles depuis le volume principal accolées à ce dernier.

3. A l'exception des vérandas et des bâtiments publics, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge- nuagé, ou brun flammé.

4. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).

5. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

6. Tout volume en saillie sur la toiture est interdit.

7. En cas de démolition, reconstruction ou réhabilitation dans l'alignement de façade en ordre continu repérés par un symbole graphique sur le plan de zonage, rue des Magasins, la pente de toiture de la façade principale sera réalisée à l'identique.

### **Clôtures**

1. Toute clôture maçonnée ou grillagée est interdite le long de l'espace public.

2. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1 mètre.

3. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.

#### **ARTICLE 12 UA- STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

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

#### **ARTICLE 14 UA- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



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

### **Caractère de la zone UB :**

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond aux extensions du centre ancien et sont généralement localisées le long des principales voies d'accès.

Elle comporte quelques terrains situés en zone inondable faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

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

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

##### **SONT INTERDITS**

1. Toute construction et installation (à l'exception de celle mentionnée dans l'article 2, § II) qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
  - agricole, sauf celles citées à l'article 2,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - industriel,
  - de stationnement de véhicules.
3. Les chenils
4. Les carrières
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs
7. Les parcs résidentiels de loisirs
8. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés),
  - les garages collectifs de caravanes
9. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures....

##### **En outre et uniquement dans la zone inondable**

1. Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.
2. Les sous-sols

3. Les remblais de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises par le présent règlement.

## **ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **I - RAPPEL**

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

### **II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

#### **Uniquement dans la zone UB à l'exception de la zone inondable**

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux et services, agricole à usage familial (à l'exception des chenils) à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
3. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans la zone :
  - . les affouillements et exhaussements de sol,
  - . les affouillements destinés à créer une réserve incendie à condition qu'ils soient clôturés ou enterrés.
  - . les aires de jeu et de sports non motorisés,
  - . les aires de stationnement.
4. Les caravanes isolées à condition qu'elles soient situées sur une parcelle où est déjà implantée une habitation, qu'elles appartiennent au propriétaire de l'habitation et qu'elles ne se situent pas entre l'habitation et la voie ou l'emprise publique.

#### **Uniquement dans la zone inondable**

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des installations et constructions existantes.

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

### ARTICLE 3 UB- ACCES ET VOIRIE

#### I - ACCES

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.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

*En cas de disposition graphique interdisant l'accès direct sur la voie publique le constructeur fera son affaire de l'accès à sa parcelle*

#### II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### ARTICLE 4 UB- DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### II - ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### **Eaux 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 d'eaux pluviales, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, doivent être réalisés sur l'unité foncière

### III - AUTRES RESEAUX

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

#### ARTICLE 5 UB- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan :

##### **Dispositions générales**

1. **Sur une profondeur de 35 mètres comptée à partir du domaine public**, toute construction ou installation devra s'implanter suivant la ligne de construction existante. En cas de décrochement entre les constructions qui encadrent la nouvelle construction, cette dernière pourra soit être alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions.

Dans les cas où cette ligne est difficilement perceptible, la construction ou installation devra s'implanter suivant un recul compris entre 3 et 7 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. **Au-delà de cette profondeur de 35 mètres comptée à partir du domaine public**, seules les constructions annexes sont autorisées.

3. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 4 mètres par aux berges des cours d'eau et aux fossés.

4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

5. Hors agglomération, toute construction et installation doit être édifiée suivant un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des RD40 et 107.

##### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, balcon, escalier.....

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

1. Toute construction ou installation peut s'édifier le long des limites séparatives.
2. Si la construction ou l'installation n'est pas implantée sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

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

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

1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
2. L'emprise au sol des constructions annexes<sup>4</sup> ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup> par unité foncière, et devra être réalisée d'un seul tenant.

## **ARTICLE 10 UB- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 5 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des dépendances ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale de toutes les autres constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

---

<sup>4</sup> Cf définition en Annexe du présent document

## **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

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

### **Dispositions générales**

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

### **Dispositions particulières**

#### **Architecture**

1. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites. En revanche, les éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades ne pourront être enduits ou devront garder leur couleur d'origine.
2. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation de la tôle ondulée et du plastique est interdite ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes.
4. Les parables devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).
5. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 0.50 mètre le niveau de référence de la chaussée au droit de la construction

#### **Toitures**

1. La pente des toitures des volumes principaux sera comprise entre 40 et 50°sauf pour les dépendances et constructions annexes pour lesquelles la pente n'est pas réglementée ainsi que pour les constructions agricoles pour lesquelles la pente ne pourra être inférieure à 20°.
2. Les toitures seront à deux pans ; les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des terrasses accessibles depuis le volume principal accolées à ce dernier.

3. A l'exception des vérandas et des bâtiments publics, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge- nuagé, ou brun flammé.
4. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).
5. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

#### **Clôtures**

1. La hauteur maximale le long du domaine public et de toute les limites séparatives est fixée à 1.2 mètres (clôture végétale y compris) à partir du sol naturel, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
2. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0.5 mètre à partir du sol naturel et l'utilisation de béton ou agglos non recouverts est interdite.
3. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

#### **ARTICLE 12 UB- STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine publique, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par logement devront être réalisées.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

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

#### **ARTICLE 14 UB- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé

### **TITRE III**

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



## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

### **Caractère de la zone IAU :**

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement...) dont les réseaux périphériques ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone. La zone IAU est destinée à l'urbanisation future pour satisfaire des besoins sous forme principale d'habitat.

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

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

##### SONT INTERDITS

1. Les constructions à usage :
  - d'entrepôts commerciaux,
  - industriel,
  - agricole, sauf celles citées à l'article 2,
  - de stationnement de véhicules
2. Les chenils
3. Les carrières
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les parcs résidentiels de loisirs
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
8. Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés)
  - les garages collectifs de caravanes
  - les parcs d'attraction.

#### ARTICLE 2 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### I - RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

## **II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe III du présent article :

1. Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux et services, agricole à usage familial (à l'exception des chenils) à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
2. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans la zone :
  - . les aires de jeu et de sports à condition qu'ils ne soient motorisés,
  - . les affouillements et exhaussements de sol,
  - . les affouillements destinés à créer une réserve incendie à condition qu'ils soient clôturés ou enterrés.
  - . les aires de stationnement.
3. Les caravanes isolées à condition qu'elles soient situées sur une parcelle où est déjà implantée une habitation, qu'elles appartiennent au propriétaire de l'habitation et qu'elles ne se situent pas entre l'habitation et la voie ou l'emprise publique.

## **III - CONDITIONS DE L'URBANISATION**

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.

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

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

#### **I. ACCES**

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.

## II VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale totale de 6 mètres.
3. Les voies en impasse avec ou sans aires de retournement sont interdites.

## ARTICLE 4 IAU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### II ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **Eaux 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 d'eaux pluviales, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, doivent être réalisés sur l'unité foncière

### III AUTRES RESEAUX

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

## ARTICLE 5 IAU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan :

### **Dispositions générales**

1. Sur une profondeur de 35 mètres comptée à partir du domaine public, toute construction ou installation devra s'implanter suivant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Au-delà de cette profondeur de 35 mètres comptée à partir du domaine public, seules les constructions annexes sont autorisées.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
4. Hors agglomération, toute construction et installation doit être édifiée suivant un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD40.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, balcon, escalier.....

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

1. Toute construction ou installation peut s'édifier le long des limites séparatives.
2. Si la construction ou l'installation n'est pas implantée sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

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

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

1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
2. L'emprise au sol des constructions annexes<sup>5</sup> ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup> par unité foncière, et devra être réalisée d'un seul tenant.

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

### **Dispositions générales**

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 5mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des dépendances ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale de toutes les autres constructions est fixée à 7 mètres à la gouttière et 11 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

## **ARTICLE 11 IAU - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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

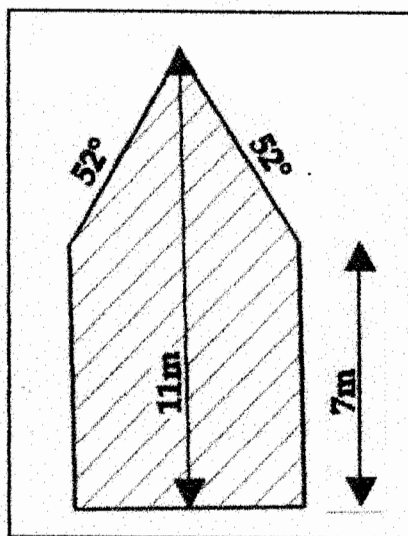
---

<sup>5</sup> Cf définition en annexe du présent document

## Dispositions particulières

### Architecture

1. Toute construction devra s'inscrire dans la volumétrie suivante :



2. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites. En revanche, les éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades ne pourront être enduits ou devront garder leur couleur d'origine.
3. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
4. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation de la tôle ondulée et les façades en plastique sont interdites ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes.
5. Les parables devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).
6. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 0.50 mètre le niveau de référence de la chaussée au droit de la construction

### Clôtures

1. La hauteur maximale le long du domaine public et de toute les limites séparatives est fixée à 1.2 mètres (clôture végétale y compris) à partir du sol naturel, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
2. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0.5 mètre à partir du sol naturel et l'utilisation de béton ou agglos non recouverts est interdite.
3. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

## **ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par logement devront être réalisées.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

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

### **ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX

### **Caractère de la zone IAUX :**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activités économiques dont les réseaux périphériques ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone.

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

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

##### SONT INTERDITS

1. Les constructions à usage :
  - hôtelier,
  - d'équipements collectifs,
  - agricole et agricole à usage familial,
  - de stationnement de véhicules.
2. Les carrières
3. Les caravanes isolées.
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les parcs résidentiels de loisirs
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
8. Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes
  - les parcs d'attraction,
  - les aires de jeu et de sports.

#### ARTICLE 2 IAUX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### I - RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)



## **II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

**Dans toute la zone à l'exception des terrains non remblayés à la date d'approbation du présent PLU et situés dans la zone inondable :**

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe III du présent article :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à raison d'un seul logement par établissement et à condition :
  - . qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable,
  - . que ce logement soit réalisé au moment ou après la construction du bâtiment à usage d'activités.
2. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans la zone :
  - . les affouillements et exhaussements de sol,
  - . les affouillements destinés à créer une réserve incendie à condition qu'ils soient clôturés ou enterrés.
  - . les aires de stationnement,
  - . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

**Uniquement sur les terrains non remblayés situés dans la zone inondable**

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des installations et constructions existantes.

## **III - CONDITIONS DE L'URBANISATION**

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.

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

### ARTICLE 3 IAUX - ACCES ET VOIRIE

#### II. ACCES

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.

#### II VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### ARTICLE 4 IAUX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### II ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### **Eaux 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 d'eaux pluviales, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, doivent être réalisés sur l'unité foncière

### **III AUTRES RESEAUX**

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

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

Non réglementé

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

1. Toute construction ou installation devra s'implanter suivant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
3. Hors agglomération, toute construction et installation devra être édifiée suivant un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD107.

#### **ARTICLE 7 IAUX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction ou installation devra s'implanter suivant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE 8 IAUX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

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

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

Non réglementé

## **ARTICLE 10 IAUX - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des dépendances ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 12 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

## **ARTICLE 11 IAUX - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

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

### **Dispositions particulières**

#### **Architecture**

1. Les façades maçonnées des constructions devront être enduites.
2. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
3. Les matériaux utilisés pour les dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour la construction principale.
4. Les extensions des constructions existantes devront être réalisées dans les mêmes matériaux que l'existant.
5. Les paroboles devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).
6. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 0.50 mètre le niveau de référence de la chaussée au droit de la construction

## **Toitures**

La pente des toitures des constructions à usage d'activités ne pourra être inférieure à 20°.

## **Clôtures**

La hauteur maximale du mur plein est fixée à 1.50 mètres.

## **ARTICLE IAUX 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

## **ARTICLE IAUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les aires de stockage non couvertes devront être masquées par un écran visuel efficace préservant les vues depuis le village.
3. Les constructions devront obligatoirement être accompagnées de plantations à réaliser sur l'unité foncière dans la zone repérée au plan de zonage. Ces plantations seront composées d'arbres à hautes tiges, d'essences compatibles avec la proximité d'un cours d'eau (ex : saules, aulnes, etc...).

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

### **ARTICLE IAUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

### **Caractère de la zone :**

La zone IIAU est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement), destinée à l'urbanisation organisée à long terme, à vocation principale d'habitat.

La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 IIAU ci-dessus.

#### ARTICLE 2 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### I - RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

##### II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux existants de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

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

#### ARTICLE 3 IIAU - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

#### **ARTICLE 4 IIAU - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation devra être implantée à l'alignement ou suivant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et chemins.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation devra être implantée sur limite ou suivant un recul de 3 mètres minimum par rapport à toute limite séparative.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 10 IIAU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 11 IIAU - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE 12 IIAU - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

**ARTICLE 14 IIAU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone naturelle, non desservie par des équipements publics, à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol ou du sous-sol.

Cette zone comporte un secteur Aa, constructible pour les exploitations agricoles.

Elle comporte :

- . un secteur Aa dans lequel seules les constructions agricoles sont autorisées.
- . des terrains situés en zone inondable faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 A.

#### ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### I - RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

##### II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

**Dans toute la zone à l'exception de la zone inondable**

1. Les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussement de sol (à l'exception des étangs) à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. Les affouillements destinés à créer une réserve incendie à condition qu'ils soient clôturés ou enterrés.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

**En outre, dans la zone A uniquement (à l'exception de la zone inondable) sont admis dans la limite de capacité des réseaux existants :**

L'aménagement et la réfection des constructions existantes.

**En outre, dans le secteur Aa uniquement (à l'exception de la zone A), sont admis :**

1. L'aménagement, la réfection et l'extension de toute construction et installation existante.
2. Toute construction et installation à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole.
3. Les constructions à usage d'habitation, à raison d'un seul logement par chef d'exploitation, leurs dépendances et constructions annexes à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole et que la nature de l'exploitation rende la présence sur place indispensable.
4. Les caravanes isolées à condition qu'elles soient situées sur une parcelle où est déjà implantée une habitation, qu'elles appartiennent au propriétaire de l'habitation et qu'elles ne se situent pas entre l'habitation et la voie ou l'emprise publique.

**Dans le zone inondable**

Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

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

### **ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - ACCES**

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, de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de la sécurité des usagers (visibilité au débouché notamment).

## **II - VOIRIE**

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### **I. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'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.

#### **II. ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées à usage domestique**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux 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 d'eaux pluviales, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, doivent être réalisés sur l'unité foncière

#### **III. AUTRES RESEAUX**

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

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

Non réglementé

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

1. Toute construction ou installation doit être édifée suivant un recul :
  - . d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
  - . d'au moins 30 mètres par rapport aux forêts soumises au régime forestier,
  - . d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des RD40, 107 et 15, hors agglomération,
  - . d'au moins 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, des fossés et des chemins ruraux ou d'exploitation.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

A l'exception des équipements publics ainsi que des équipements liés au réseau ferré, toute construction ou installation, doit être édifée suivant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
2. L'emprise au sol des constructions annexes<sup>6</sup> ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup> par unité foncière, et devra être réalisée d'un seul tenant.

---

<sup>6</sup> Cf définition dans le Glossaire placé en annexe du présent document

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

### **Dispositions générales**

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
2. A l'exception des silos, la hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 10 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 5 mètres au faîtage.
4. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.
5. La hauteur maximale des dépendances ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.

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

### **Dispositions générales**

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

### **Dispositions particulières**

#### **Architecture**

1. Les façades maçonnées des constructions devront être enduites.
2. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite. Les façades des nouvelles constructions agricoles devra se situer dans la gamme de couleur des bâtiments déjà existants.
3. Les matériaux utilisés pour les dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour la construction principale.
4. Les paroboles devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).
5. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 0.50 mètre le niveau de référence de la chaussée au droit de la construction.

#### **Toitures**

1. Les toits terrasses sont interdits.

2. A l'exception des vérandas, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé, ou brun flammé.
3. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).

#### **Clôtures**

1. La hauteur maximale le long du domaine public et de toute les limites séparatives est fixée à 1.2 mètres (clôture végétale y compris) à partir du sol naturel, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessités par la configuration du terrain. .
2. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0.5 mètre à partir du sol naturel et l'utilisation de béton ou agglos non recouverts est interdite.
3. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

#### **Éléments remarquables**

Au titre de l'article L.123.1. 7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme les éléments bâtis repérés au plan de zonage par le signe ★ sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement - la démolition de ces éléments étant interdite - .

#### **ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine publique, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par logement devront être réalisées.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.
3. En cas d'implantation de constructions sur l'unité foncière, des plantations repérées sur le plan de zonage devront obligatoirement être réalisées.

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

#### **ARTICLE 14 A- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**



## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

### **Caractère de la zone :**

La zone N est une zone naturelle ou forestière, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est 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,
- de l'existence d'une exploitation forestière
- de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte en outre 5 secteurs :

- secteur Na : zone naturelle à protéger en raison de sa sensibilité écologique,
- secteur Nb réservé aux équipements et installations d'intérêt communal,
- secteur Nba réservés à l'aménagement d'une aire de collecte des déchets (conteneurs),
- secteur Ng réservé à l'ouverture d'une carrière,
- secteur Nf qui correspond aux massifs forestiers.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 N.

#### ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### I - RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

**Dans la zone N et les secteurs Nb, Nba et Nf (à l'exception des secteurs Na et Ng)**

1. Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans le secteur :

- les affouillements et exhaussements de sol,
- les aires de stationnement.

**En outre, dans le secteur Nb uniquement**

Les aires de jeu et de sports à condition qu'ils ne soient pas motorisés.

**En outre, dans le secteur Nba uniquement**

Les conteneurs destinés à la récolte des déchets à condition qu'ils soient accompagnés d'un aménagement paysager leur assurant une bonne intégration dans le site.

**En outre, dans le secteur Nf uniquement**

1. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et exploitation de la forêt.
2. Les abris de chasse à condition qu'ils soient démontables et limités à un seul par lot de chasse.

**Dans le secteur Na uniquement**

1. Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux, à l'exception de la construction de nouvelles voies.
2. Les constructions et installations liées aux cours d'eau, à l'étang de pêche ou à la station d'épuration.

**Dans le secteur Ng uniquement**

L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les installations et constructions nécessaires à cette activité.

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

**ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE**

**I - ACCES**

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 (visibilité au débouché notamment).

## **II - VOIRIE**

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **I - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'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.

### **II - ASSAINISSEMENT**

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

#### **Eaux 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 d'eaux pluviales, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, doivent être réalisés sur l'unité foncière

### **III - AUTRES RESEAUX**

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

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

Non réglementé

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

1. A l'exception des équipements publics ainsi que des équipements liés au réseau ferré, toute construction ou installation, doit être édifiée suivant un recul :
  - . d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
  - . d'au moins 30 mètres par rapport aux forêts soumises au régime forestier,
  - . d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des RD et RN hors agglomération,
  - . d'au moins 4 mètres par rapport aux berges de la Magel.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

## **ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A l'exception des équipements publics ainsi que des équipements liés au réseau ferré, toute construction ou installation, doit être édifiée suivant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

**Dans le secteur Nf uniquement :**

L'emprise au sol des abris de chasse ne devra pas dépasser 20 m<sup>2</sup>.

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

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres au faîtage.

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

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **En outre dans le secteur Nf uniquement**

Les abris de chasse ne comporteront pas de fondations en béton ni de mur en dur ; l'utilisation du bois est préconisée.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

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

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# **ANNEXES**

## **1. Définition des emplacements réservés aux équipements.**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt public peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain lui a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Un propriétaire peut également requérir l'emprise totale d'un bien partiellement réservé lorsque ce bien devient inutilisable dans des conditions normales.

Le propriétaire du terrain adresse sa demande d'acquisition à la Mairie où se situe le bien, sous pli recommandé avec accusé de réception postal, ou dépose cette demande contre décharge à la Mairie.

Cette demande, outre les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, doit mentionner les fermiers, locataires ou bénéficiaires de servitude. Les autres ayants droits éventuels seront avisés par affichage sur la voie publique et voie de presse d'avoir à faire connaître leurs droits à indemnités dans les deux mois suivant la dernière de ces deux mesures de publicité.

Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, le Maire transmet cette demande dans les huit jours à la collectivité ou au service public concerné.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, doit se prononcer dans le délai d'UN AN à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable dans ce délai d'un an, le juge d'expropriation est saisi par le propriétaire ou par le bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le juge de l'expropriation fixe le prix du bien ainsi que les indemnités auxquelles peuvent prétendre les locataires ou autres ayants droits éventuels et prononce le transfert de propriété. La date de référence du prix sera celle de la publication du PLU de la modification ou de la révision du PLU instituant l'emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existant sur le bien cédé au bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut faire usage du bien à d'autres fins que celles pour lesquelles la réserve a été constituée.

Toutefois, et dans l'attente de son utilisation définitive, ce bien peut faire l'objet de concessions temporaires ou de locations précaires.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé cesse d'être opposable un mois après envoi d'une mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire au Maire de la commune, le Maire étant tenu de transmettre cette mise en demeure au bénéficiaire de l'emplacement réservé, s'il est autre que la commune.

Cette mise en demeure doit être adressée au Maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis à la Mairie contre décharge.

## 2. Définition des espaces boisés classés

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L.312.1 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi N°63.810 du 06 Août 1963.



- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

### **3. Définition de la surface hors œuvre et du C.O.S.**

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332.15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111.5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R.128-18 (4°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée en matière de dérogation.

3° - Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation de sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.122.2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeuble collectif, d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autre que le mètre carré de plancher fixé par le règlement en application de l'article R. 123.21 (3°).

#### **4. Définitions utiles**

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R.443.3 - R.443.5.3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R.443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article.R.443.3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

e) Constructions annexes

Il s'agit de toute construction ou installation non accolée au bâtiment principal et constituant donc des constructions secondaires (non habitables).

e) Dépendances

Il s'agit de toute construction ou installation non habitable, accolée au bâtiment principal.

g) Constructions agricoles à usage familial

Il s'agit d'élevages dont la production est destinée à la consommation familiale dans le cas des lapins, volailles, porcs ou à l'agrément de la famille (chiens, oiseaux,..).