

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**GRIES**

## REGLEMENT

### REVISION DU POS EN PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 02 avril 2019,



A GRIES,  
le 03 avril 2019

Le Maire,  
Eric HOFFSTETTER

Atelier [inSitu]

 **atip**

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique



R É P U B L I Q U E  
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de  
G R I E S



1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement**
- 4b. Plan(s) de règlement
5. Annexes du PLU

## PLU approuvé

Dossier vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil municipal  
en date du 02 | 04 | 2019

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :

Atelier **[inSitu]** | itinéraires urbains & paysagers | **S**egis structures  
& environnement

Le Maire

## SOMMAIRE

---

<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA.....</b>	<b>7</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	7
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	8
<b>CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB.....</b>	<b>17</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	17
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	18
<b>CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uj.....</b>	<b>25</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	25
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	26
<b>CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE.....</b>	<b>29</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	29
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	30
<b>CHAPITRE V. CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX.....</b>	<b>33</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	33
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	34
<b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .</b>	<b>39</b>
<b>CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU .....</b>	<b>41</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	41
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	42
<b>CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES IAU .....</b>	<b>49</b>
<b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>51</b>
<b>CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....</b>	<b>52</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	52
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	54
<b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>59</b>
<b>CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....</b>	<b>61</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	61
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	62

## TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

---

### **Article 1 : Champ d'application territoriale du Plan**

---

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

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

---

- I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :
1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
    - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
    - R. 111-4: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
    - R. 111-5 et 6 : desserte (sécurité des usagers), accès stationnement ;
    - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
  2. L'article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité du PLU avec le Schéma de COhérence Territoriale (S.C.O.T.).
  3. Les articles L. 102-13, L311-2, L313-2, L424-1, L153-11 du Code de l'Urbanisme et L331-6 du code de l'environnement, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
  4. Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan des annexes
  5. Les articles L. 113-1 à L. 113-2 et R. 113-1 à R. 113-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « *espace boisé classé à conserver ou à créer* ».
  6. L'article L. 313-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations de restauration immobilière.
  7. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

- II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :
- Les articles L. 151-28, L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique dont la liste est fixée à l'article R151-52, Annexe.

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

---

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

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

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

- la **zone urbaine UA**, comprenant les secteurs de zone **UA1** et **UA2**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine Uj**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre II du règlement ;

#### **2. Les zones à urbaniser (zones "AU")**

- la **zone à urbaniser IAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la zone **IIAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;

#### **3. Les zones agricoles (zones "A")**

- la **zone agricole A**, comprenant les secteurs de zone **Ac1**, **Ac2** et **Ap** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;

#### **4. Les zones naturelles et forestières (zones "N")**

- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs de zone **NL** et **Nr**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

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

---

Le présent règlement s'applique :

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

occupations et utilisations du sol, sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

#### **Article 5 : Adaptations mineures**

---

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet de certaines dérogations, ainsi que le stipule les articles L. 152-3 à L152-6 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 6 : Emplacements Réservés**

---

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

#### **Article 7 : Servitudes d'Utilité Publique (SUP)**

---

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

#### **Article 8 : Risques naturels**

---

*Zones inondables* : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains.

*Zone sismique* : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES

---



## CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

*Rappel : Les zones UA sont des zones urbaines équipées. Elles correspondent au village ancien, de Gries et Marienthal, caractérisé par une architecture locale traditionnelle. Le tissu urbain est mixte : les habitations, les activités artisanales, commerciales, voire de bureaux, et de services se côtoient.*

*La zone UA comporte :*

- un **secteur UA1**, qui comprends les constructions les plus anciennes de Gries, ou l'ordonnancement architectural doit être préservé,
- un **secteur UA2**, qui comprend les constructions des constructions plus denses mais dont les modes d'implantations sont plus libres que dans les secteurs plus anciens.

---

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

---

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

---

Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.

Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux concernant des véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisés par le présent règlement.

L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.

Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

#### **Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

##### **Dans toutes les zones UA**

Les travaux à effectuer dans les installations existantes sous réserve d'être compatibles avec la zone résidentielle.

Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux constructions et installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec a zone résidentielle.

Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone, les installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et les ouvrages techniques liés à ceux-ci (bassin d'orage,...) ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé.

### **Dans les zones UA1 et UA2**

Les constructions, extensions de bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, de bureaux ainsi que les constructions à caractère commercial, artisanal, de stockage agricole et de services y compris leurs dépendances.

La démolition d'immeubles sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

---

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

---

### **Article 3 UA : Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès aménagé sur fonds voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

L'accès est notamment considéré comme suffisant avec une largeur de plateforme de :

- **3** mètres lorsqu'il dessert **2** logements au plus,
- **4** mètres lorsqu'il dessert **3** à **6** logements,
- **5** mètres lorsqu'il dessert plus de **6** logements.

Les aires de stationnement (hormis les aires de stationnement pour les surfaces commerciales) et les garages groupés doivent être desservis par un maximum de deux accès sur la voie publique.

Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

## **2. Voirie**

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

Les voies en impasse nouvelles ne doivent pas desservir plus de **20** logements et leur longueur ne peut excéder **100** mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

---

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

### **2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### **3. Autres réseaux**

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

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

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent respecter la ligne de construction définie par les constructions voisines, sans pouvoir excéder un recul de :

- **4** mètres dans le secteur de zone UA1,
- **6** mètres dans le secteur de zone UA2,

Sauf dans le cas de constructions accueillant des commerces dans le seul cas où des stationnements sont prévus à l'alignement de la voie et à l'avant du bâtiment.

En cas de décrochement entre deux bâtiments, le bâtiment pourra s'implanter entre les deux limites définies par l'implantation de ces derniers.

Les reculs des constructions indiqués au plan, le long de certaines voies et des cours d'eau, sont à respecter.

### **2. Dispositions particulières**

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

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

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

---

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

Sur une profondeur maximum de **20** mètres comptés à partir de l'alignement du domaine public défini à l'article 6 UA ci-dessus, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Dans cette profondeur, les constructions principales peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas **6,50** mètres au droit de la limite et **3,5** m pour les constructions annexes. Toutefois, si le voisin y a déjà implanté un bâtiment de gabarit plus important, la construction pourra être édifiées en limite sans toutefois en dépasser ni la hauteur ni la largeur.

Au-delà de cette profondeur de **20** mètres, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas **3,50** mètres au droit de la limite.

L'implantation des constructions, le long de la limite séparative, peut être imposée notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.

Le bâtiment à construire pourra, par exception, être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospects et ce conformément à la tradition locale («Schlupf» de **0,80** à **1** mètre).

## **2. Implantation avec prospects**

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L > h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

## **3. Travaux de transformation**

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

## **4. Dispositions particulières**

Les postes de transformation électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre **0** et **1,50** mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

## **5. Cas des permis de construire groupés**

Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospects tels que définis au § 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.

A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition, toutefois, de se conformer à l'article 8 UA ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

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

---

Une distance entre deux constructions non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

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

---

Non règlementé

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

---

### **Mode de calcul :**

La hauteur maximum des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction à construire avant travaux éventuels d'affouillements ou d'exhaussements du sol.

La hauteur maximale de la construction principale ne peut excéder :

- **12** mètres au faitage,
- **6,50** mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions annexes, détachées de la construction principale, ne peut excéder :

- **4,50** mètres au faitage,
- **3,50** mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

## **Article 11 UA : Aspect extérieur**

---

### **Pour toutes les zones UA**

#### **1. Façades et volumes**

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

Sont notamment interdits les immeubles "barres" de plus de **20** mètres.

#### **2. Toitures et ouvertures**

##### **Dispositions générales**

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans principaux de pente comprise entre **40** et **52°** ; les croupes n'étant pas considérées comme un pan de toiture.

Toutefois les annexes et dépendances agricoles ou non, vérandas ou garages pourront comporter une pente de toiture plus faible et un seul versant, ou une toiture terrasse.

##### **De plus, en secteur de zone UA1 :**

Chacune des constructions nouvelles de premier rang à usage d'habitat aura obligatoirement un pignon sur rue.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne concerner que les constructions de seconde ligne.

Les toitures des maisons d'habitation doivent obligatoirement être d'aspect tuiles de teinte terre naturelle, vieillie du rouge au brun ou nuancée, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables. Les toitures des ajouts de volume de faible importance peuvent être traitées dans d'autres matériaux à condition de ne concerner que des constructions situées à l'arrière de constructions existantes.

**De plus, en secteur de zone UA2 :**

Les toitures terrasses sont autorisées.

**3. Clôtures**

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

Les clôtures sur rue ou emprises publiques peuvent avoir une hauteur maximale de **2** mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder **1,40** mètre.

Les clôtures le long des limites séparatives peuvent être constituées par soit des haies vives, soit des grilles, grillages ou murs pleins, dont la hauteur ne saurait excéder **2** mètres.

**4. Antennes paraboliques**

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

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

Le sol du rez-de-chaussée ne pourra dépasser de **1,20** mètre le niveau du terrain naturel et dans le cas de terrain en pente le niveau moyen du terrain naturel où est implantée la construction. Les remblais en butte entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont interdits. Toutefois des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés lorsque la pente de ces remblais n'excède pas **10%**.

**6. Armoires techniques extérieures**

Des dispositions particulières peuvent être imposées en vue de l'installation harmonieuse dans l'environnement d'armoires techniques extérieures.

**Pour la zone UA1**

Les couleurs primaires intenses ou vives (bleu électrique, jaune citron, vert gazon, rouge sang ...) sont interdites. Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.

Les dispositifs en saillies de type lucarne ou chien-assis sont autorisés.

En façade sur rue, les ouvrages en saillies sur de domaine public, tels que les balcons, les perrons et bow-windows (fenêtre ou logette vitrée en saillie sur la façade), sont interdits.

La reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles est autorisée, de même que la construction de portails et porches dont le gabarit se référerait aux modèles anciens existants dans la commune.

## **Article 12 UA : Stationnement**

### **Stationnement automobile**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Le stationnement des commerces peut, si cela est nécessaire, être autorisé le long de la voie publique.

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

<b>Type d'occupation du sol</b>	<b>Nombre de places</b>
<b>Logement * :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Jusqu'à <b>50</b> m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- Au-delà de <b>50</b> m<sup>2</sup> et par tranche de <b>50</b> m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li></ul>	2 1
<b>Bureaux et services (employés et visiteurs)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pour <b>100</b> m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre</li></ul>	3
<b>Commerces (employés et clients – vente + réserve)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Moins de <b>100</b> m<sup>2</sup></li><li>- De <b>100</b> à <b>1000</b> m<sup>2</sup> par tranche de <b>100</b> m<sup>2</sup></li><li>- Plus de <b>1000</b> m<sup>2</sup> par tranche de <b>100</b> m<sup>2</sup></li></ul>	2 3 5
<i>* Dans tous les cas le nombre de places exigés ne pourra pas dépasser 4 places par logement.</i>	

La moitié au moins des places devra être réalisé en extérieur et être facilement accessible depuis l'espace public.

### **Stationnement des deux-roues**

Pour chaque construction nouvelle concernant plus de **3** logements, il est exigé un garage couvert, d'accès aisé, permettant d'abriter facilement au moins un deux-roues par logement d'une pièce, **2** par logement de **2** pièces ou plus.

Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50** m<sup>2</sup> par tranche entamée de **100** m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation de bureaux.



### **Largeur des emplacements pour automobiles**

La **largeur** des emplacements à créer ne peut être inférieure à **2,30 m** (**3 m** pour ceux réservés aux handicapés).

### **Emplacements de substitution**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de **200 m** du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la règle ci-dessus n'est pas applicable.

### **Pondération de normes**

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

### **Article 13 UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Les surfaces non bâties comprenant les accès, les aires de stationnement et les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être aménagées.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles, **20%** au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager de **20%** du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex : parking) à condition d'être traitée en surface perméable.

### **Article 14 UA : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

---

Non réglementé

**Article 15 UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Non réglementé

## CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

*Rappel : Les zones UB sont des zones urbaines où les équipements existent ou sont programmés à court terme. Elles correspondent aux extensions récentes de l'agglomération et sont principalement destinées aux constructions à usage d'habitation mais peuvent accueillir également commerces, bureaux, activités artisanales ou de services.*

---

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

---

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

---

Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.

Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux concernant des véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.

L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.

Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

#### **Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

Les constructions, extensions de bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, de bureaux ainsi que les constructions à caractère commercial, artisanal.

La démolition d'immeubles sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

Les travaux à effectuer dans les installations existantes sous réserve d'être compatibles avec la zone résidentielle.

Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux constructions et installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec la zone résidentielle.

Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé.

Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des constructions existants ou autorisés dans la zone, les installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et les ouvrages techniques liés à celles-ci ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

### Article 3 UB : Accès et voirie

---

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée suffisante depuis la voie publique.

#### Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès aménagé sur fonds voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

L'accès est notamment considéré comme suffisant avec une largeur de plate-forme de:

- **3** mètres lorsqu'il dessert **2** logements au plus,
- **4** mètres lorsqu'il dessert **3** à **6** logements,
- **5** mètres lorsqu'il dessert plus de **6** logements.

Les rampes d'accès éventuelles doivent comprendre une plate-forme de **5** mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à **10%**.

Les aires de stationnement et les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

#### Voirie

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

Les voies en impasse nouvelles ne doivent pas desservir plus de **20** logements et leur longueur ne peut excéder **100** mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### **Autres réseaux**

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

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

---

Non réglementé

## **Article 6 UB : Implantation des terrains par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent respecter la ligne de construction définie par les constructions voisines existantes.

En cas de décrochement entre deux constructions, la construction pourra s'implanter entre les deux limites définies par l'implantation de ces derniers.

En l'absence ligne de construction clairement définie, le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre **5** et **7** mètres.

### **2. Dispositions particulières**

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

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

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

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

Les constructions peuvent être édifiées sur limites :

- dans le cas de maisons en bande ou jumelées,
- dans le cas où le voisin y a déjà implanté une construction, sans toutefois en dépasser ni la hauteur ni la largeur...
- ... ou si la hauteur des constructions n'excède pas **3,50** mètres au droit de la limite.

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

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

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

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

### **4. Dispositions particulières**

Les postes de transformation électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

### **5. Cas des permis de construire groupés**

Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospects tels que définis au § 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.

A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition, toutefois, de se conformer à l'article 8 UA ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

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

Une distance entre deux constructions non contiguës peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

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

---

Non réglementé

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

---

### **Mode de calcul :**

La hauteur maximum des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouillements ou d'exhaussements du sol.

La hauteur maximale de la construction principale ne peut excéder :

- **12** mètres au faitage,
- **6,50** mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions annexes, détachées de la construction principale, ne peut excéder :

- **4,50** mètres au faitage,
- **3,50** mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

## **Article 11 UB : Aspect extérieur**

---

### **1. Façades et volumes**

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.*

Sont notamment interdits les immeubles "barres" de plus de **20** mètres.

### **2. Toitures**

A moins qu'il s'agisse d'une toiture terrasse, les toitures des constructions principales devront avoir une pente comprise entre **40°** et **52°**.

Toutefois les ajouts de volumes de faible importance tels qu'annexes, vérandas ou garages pourront comporter une pente de toiture plus faible et un seul versant, ou une toiture terrasse.

### **3. Clôtures**

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

Les clôtures sur rue ou emprises publiques peuvent avoir une hauteur maximale de **2** mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder **1,40** mètre.

Les clôtures le long des limites séparatives peuvent être constituées par soit des haies vives, soit des grilles, grillages ou murs pleins, dont la hauteur ne saurait excéder **2** mètres.

### **4. Antennes paraboliques**

La couleur des antennes paraboliques doit être similaires à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation à lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

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

Le sol du rez-de-chaussée ne pourra dépasser de **1,20** mètre le niveau du terrain naturel et dans le cas de terrain en pente le niveau moyen du terrain naturel où est implantée la construction. Les remblais en butte entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont interdits. Toutefois des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés lorsque la pente de ces remblais n'excède pas **10%**.

### **6. Armoires techniques extérieures**

Des dispositions particulières peuvent être imposées en vue de l'installation harmonieuse dans l'environnement des armoires techniques extérieures.

## **Article 12 UB : Stationnement**

---

### **1. Stationnement automobile**

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



Le nombre de places à réaliser doit répondre, à minima, aux normes suivantes :

<b>Type d'occupation du sol</b>	<b>Nombre de places</b>
<b>Logement* :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Jusqu'à <b>50</b> m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- Au-delà de <b>50</b> m<sup>2</sup> et par tranche de <b>50</b> m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li></ul>	2 1
<b>Bureaux et services (employés et visiteurs)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pour <b>100</b> m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre</li></ul>	3
<b>Commerces (employés et clients – vente + réserve)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Moins de <b>100</b> m<sup>2</sup></li><li>- De <b>100</b> à <b>1000</b> m<sup>2</sup> par tranche de <b>100</b> m<sup>2</sup></li><li>- Plus de <b>1000</b> m<sup>2</sup> par tranche de <b>100</b> m<sup>2</sup></li></ul>	2 3 5
<i>* Dans tous les cas le nombre de places exigés ne pourra pas dépasser 4 places par logement.</i>	

La moitié au moins des places devra être réalisé en extérieur et être facilement accessible depuis l'espace public.

## **2. Stationnement des deux-roues**

Pour chaque construction nouvelle concernant plus de **3** logements, il est exigé un garage couvert, d'accès aisé, permettant d'abriter facilement au moins un deux-roues par logement d'une pièce, **2** par logement de **2** pièces ou plus.

Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50** m<sup>2</sup> par tranche entamée de **100** m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation de bureaux.

## **3. Largeur des emplacements pour automobiles**

La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à **2,30** m (**3** m pour ceux réservés aux handicapés).

## **4. Emplacements de substitution**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de **200** m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

## **5. Pondération de normes**

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

### **Article 13 UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Les surfaces non bâties comprenant les accès, les aires de stationnement et les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être aménagées.

En outre, dans le cas de construction nouvelle, **30%** au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager de **30%** du terrain, la moitié au plus de la surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex : parking) à condition d'être traitée en surface perméable.

### **Article 14 UB : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

---

Non réglementé

### **Article 15 UB : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Non réglementé

## CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uj

*Rappel : Les zones Uj sont des zones urbaines non équipées et protégées en raison de la valeur paysagère des sites ou de l'intérêt qu'ils représentent pour la commune. Ce sont généralement des "cœurs d'îlots" où seules les constructions de faible emprise au sol sont autorisées. Cette zone n'est pas vouée au développement de logements.*

---

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

---

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

---

Dans toute la zone Uj

Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés pour l'aménagement autorisé ou par des recherches archéologiques.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de vieux véhicules hors d'usage ou d'autres déchets.

Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 Uj.

#### **Article 2 Uj : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

Les travaux d'amélioration et de transformation de constructions existants sans changement de destination à l'intérieur des volumes existants.

Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des constructions existants ou autorisés dans la zone, les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celle-ci ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

La construction de bâtiments tels qu'abris de jardins, gloriettes, à conditions de ne pas dépasser **20m<sup>2</sup>**, compter à la date d'approbation du présent PLU, et d'être limité à une par unité foncière.

Les piscines non couvertes sont autorisées à conditions de ne pas dépasser **35m<sup>2</sup>** de surface de bassin, compté à la date d'approbation du présent PLU, et d'être limité à une par unité foncière.

---

## Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### **Article 3 Uj : Accès et voirie**

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé.

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

---

#### **1 Dispositions générale**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance supérieure à **4** mètres.

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

---

#### **1 Dispositions générale**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être supérieure à **1** mètre.

#### **2 Dispositions particulière**

Les bassins des piscines non couverte doivent respecter un recul d'au moins **2** mètres par rapport à toute limite séparative.

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

---

Non réglementé

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

---

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

Les constructions devront avoir une emprise au sol maximale, compté à la date d'approbation du présent PLU, de :

- **35 m<sup>2</sup>** de surface de bassin pour les piscines non couvertes,
- **20 m<sup>2</sup>** pour les autres constructions.

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

---

### **Mode de calcul :**

La hauteur maximum des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouillements ou d'exhaussements du sol.

La hauteur des constructions ne pourront excéder **3,5** mètres hors tout.

## **Article 11 Uj : Aspect extérieur**

---

Non règlementé

## **Article 12 Uj : Stationnement**

---

Non règlementé

## **Article 13 Uj : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Non règlementé

## **Article 14 Uj : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

---

Non règlementé

## **Article 15 Uj : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Non règlementé.



## CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

*Rappel : Les zones UE sont des zones urbaines spécialisées, dédiées exclusivement aux équipements d'intérêt collectif, public ou privé.*

*Elles sont destinées à une urbanisation principalement axée sur les équipements, à vocation publique, culturelle, scolaire, sportive et de loisirs.*

---

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

---

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

---

Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets et de vieux véhicules hors d'usage.

L'ouverture ou l'extension de carrière et d'étang.

Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Toute installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au PLU

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 2UE.

#### **Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

Les constructions, installations et occupations du sol liées et nécessaires à des usages de sports et de loisirs à destination du public.

Les logements de fonction et de gardiennage indispensables au fonctionnement des installations.

Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension de constructions existants, sous réserve qu'ils correspondent aux usages de sports et de loisirs.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des constructions existants ou autorisés dans la zone, les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

---

## Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### Article 3 UE : Accès et voirie

---

#### Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Les aires de stationnement doivent être desservies par deux accès au maximum, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient une entrée ou une sortie supplémentaire.

#### Voirie

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

### Article 4 UE : Desserte par les réseaux

---

#### 1. Eau

Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'eau potable, toute construction ou installation peuvent assurer leur alimentation par puits privé, dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### 2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation relevant du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.



### **3. Autres réseaux**

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

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

---

Non réglementé

#### **Article 6 EU : Implantation des terrains par rapport aux voies et emprises publiques**

---

A moins d'être implanté sur limite, les constructions et les installations doivent être édifiées à plus de 1 mètre des limites d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation, ainsi que des voies publiques, existantes à modifier ou à créer.

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

---

##### **1. Disposition générale**

Dans le cas où un bâtiment ne s'implante pas sur limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ( $L > h/2$ ).

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

Les postes de transformation électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

Une distance entre deux constructions non contiguës peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

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

---

Non règlementé

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

---

Pour toute construction la hauteur est déterminée en fonction de son insertion dans le site sans toutefois dépasser **15** mètres.

#### **Article 11 UE : 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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Article 12 UE : Stationnement**

---

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

#### **Article 13 UE : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Une surface minimale équivalente à **15%** de la superficie du terrain doit être traitée en emménagements paysagers perméables.

#### **Article 14 UE : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

---

Non réglementé

#### **Article 15 UE : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Non réglementé

## CHAPITRE V. CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

*Rappel : Les zones UX sont des zones urbaines spécialisée et déjà urbanisée. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.*

---

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

---

#### Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les lotissements pour l'habitation.

L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.

Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

#### Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

---

Les activités artisanales ou industrielles à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu urbanisé environnant.

Les bâtiments industriels ou artisanaux.

Les bureaux et locaux commerciaux liés aux activités industrielles ou artisanales.

Les travaux qui n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

Les constructions à usage d'habitation à conditions :

- Qu'elles correspondent à un logement de fonction et de gardiennage, destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
- Qu'elles soient est intégrés dans les bâtiments d'activités existants, à moins que des mesures de sécurité ne s'y opposent.
- Qu'elles soient limités à **1** seul logement de fonction par entreprise.
- Que le logement de fonction ne représente pas plus de **20%** de la surface totale de la construction et dans la limite de **120 m<sup>2</sup>**.

Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone, les installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et les ouvrages techniques liés à celles-ci ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

**Article 3 UX : Accès et voirie**

---

**Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées d'au moins **5 mètres** de large et dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

Les aires de stationnement et les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique, sauf si leur importance justifie une entrée ou une sortie supplémentaire.

**Voirie**

Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et appropriées à l'importance et à la destination de la construction.

Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

---

**Alimentation en eau potable**

Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

**Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

**Autres réseaux**

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

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

---

Non réglementé.

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

---

### **Dispositions générales**

Toute construction nouvelle doit être édifiée à **5** mètres au moins de l'alignement de toute voie existante, à modifier ou à créer.

Les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au moins **10** mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

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

### **Dispositions particulières**

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

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

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

---

### **Dispositions générales**

A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres. Une distance supérieure à **5** mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

### **Travaux de transformation**

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

### **Dispositions particulières**

Les postes de transformation électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre **0** et **1,50** mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

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

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **70%** de la superficie du terrain.

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

---

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder **12** mètres hors tout. Cette prescription ne s'applique pas aux cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.

#### **Article 11 UX : Aspect extérieur**

---

##### **1. Façades et volumes**

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

##### **2. Clôtures**

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

Les clôtures sur rue ou emprises publiques peuvent avoir une hauteur maximale de **2** mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder **1,40** mètre.

Les clôtures le long des limites séparatives peuvent être constituées par soit des haies vives, soit des grilles, grillages ou murs pleins, dont la hauteur ne saurait excéder **2** mètres.

Des clôtures pleines Plus hautes peuvent être autorisées à conditions qu'elles répondent à des exigences de sécurités dûment justifiées.

## **Article 12 UX : Stationnement**

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

La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à **2,30** mètres.

Le nombre de places à réaliser doit répondre, à minima, aux normes suivantes :

<b>Type d'occupation du sol</b>	<b>Nombre de places</b>
<b>Bureaux et services (employés et visiteurs)</b> - Pour <b>100</b> m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
<b>Activités, Commerces, Equipements</b> - Moins de <b>100</b> m <sup>2</sup> - Au-delà de <b>100</b> m <sup>2</sup> par tranche de <b>500</b> m <sup>2</sup>	3 4

### **1. Stationnement des deux-roues**

En outre, il y a lieu de prévoir, en fonction des besoins, les emplacements pour les deux roues, motorisés ou non.

### **2. Pondération des normes**

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprise, salles de réunions, etc., à l'exception des logements). Le nombre de places pourra être réduit si le demandeur du permis de construire justifie que ses besoins sont satisfaits à proximité de la construction.

## **Article 13 UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées, les espaces non accessibles aux véhicules doivent être traités en surface non imperméabilisée.

En outre, **20%** au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres (un arbre de haute tige pour trois places de parking).

Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.

**Article 14 UX : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

---

Non réglementé

**Article 15 UX : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Non réglementé



TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER

---



## CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

*Rappel : Les zones IAU sont des zones naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale d'habitat, où l'activité de services ou artisanale est possible.*

*La zone IAU est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement suivante : lotissement, Zone d'Aménagement Concerté - ZAC -, Association Foncière Urbaine, permis groupé, etc.*

---

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

---

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

---

Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets.

Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux concernant des véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisés par le présent règlement.

L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.

Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les constructions isolées qui ne font pas l'objet d'une opération préalablement autorisée.

#### **Article 2 IAU: Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

Les opérations d'aménagement ou de constructions pouvant comprendre :

- des ensembles d'habitat collectif, groupé ou individuel ;
- des équipements d'accompagnement d'une zone d'habitat, publics ou privés ;
- des bureaux, commerces, locaux pour activités de service ou autres activités sous réserve d'être compatibles avec la zone résidentielle ;
- des constructions et installations liées à la distribution d'énergie électrique ;
- des occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux constructions et installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol précitées peut se réaliser suivant les différentes procédures en vigueur (Lotissements, Zones d'Aménagement Concerté, Permis de Construire Groupés, Association Foncière Urbaine, etc.) mais sous réserve de remplir toutes les conditions particulières suivantes :

- Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux divers. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.
- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.

Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisation d'eau et d'assainissement) dans les chemins et voies existants ou à créer sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone, les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celle-ci ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

---

## **Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 3 IAU: Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Cet accès devra avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Les aires de stationnement doivent être desservies par deux accès au maximum, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.

## **2. Voirie**

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à **5** mètres.

Les voies en impasse sont autorisées selon le cas :

- sans aménagement de place de retournement à condition que leur raccordement ultérieur à une voie publique soit prévu,
- avec aménagement de place de retournement si le raccordement à la voie publique n'est pas prévu.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de **20** logements et leur longueur ne peut excéder **100** mètres.

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

---

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### **Autres réseaux**

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

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

---

Non réglementé

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

---

#### **1. Dispositions générales**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre **5** et **7** mètres.

## **2. Dispositions particulières**

Les reculs des constructions indiqués au plan, le long de certaines voies, canalisations et des cours d'eau, sont à respecter.

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

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

---

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

Les constructions peuvent être édifiées sur limites :

- dans le cas de maisons en bande ou jumelées,
- dans le cas où le voisin y a déjà implanté une construction, sans toutefois en dépasser ni la hauteur ni la largeur...
- ... ou si la hauteur des constructions n'excède pas **3,50** mètres au droit de la limite.

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

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L > h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

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

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

#### **4. Cas des permis de construire groupés**

Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospects tels que définis au § 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.

A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition, toutefois, de se conformer à l'article 8 IAU ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

## **5. Postes de transformation électrique**

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

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

---

Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

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

---

Non réglementé

### **Article 10 IAU: Hauteur maximale des constructions**

---

#### **Mode de calcul :**

La hauteur maximum des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouillements ou d'exhaussements du sol.

La hauteur maximale de la construction principale ne peut excéder :

- **12** mètres au faitage,
- **6,50** mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions annexes, détachées de la construction principale, ne peut excéder :

- **4,50** mètres au faitage,
- **3,50** mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

### **Article 11 IAU: Aspect extérieur et aménagement des abords**

---

#### **1. Façades et volumes**

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

Sont notamment interdits les immeubles "barres" de plus de **20** mètres.

Le sol du rez-de-chaussée ne pourra dépasser de **1,30** mètre le niveau du terrain naturel et dans le cas de terrain en pente le niveau moyen du terrain naturel où est implantée la construction. Les remblais en butte entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont interdits.

Toutefois des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés lorsque la pente de ces remblais n'excède pas **15%**.

## **2. Clôtures**

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

Les clôtures sur rue ou emprises publiques peuvent avoir une hauteur maximale de **2** mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder **1,40** mètre.

Les clôtures le long des limites séparatives peuvent être constituées par soit des haies vives, soit des grilles, grillages ou murs pleins, dont la hauteur ne saurait excéder **2** mètres.

## **3. Toitures**

A moins qu'il s'agisse d'une toiture terrasse, les volumes principaux des toitures des maisons d'habitation devront avoir une pente comprise entre **40°** et **52°**, à moins qu'il ne s'agisse de toitures terrasses.

Toutefois les ajouts de volumes de faible importance tels qu'annexes, vérandas ou garages pourront comporter une pente de toiture plus faible et un seul versant, ou une toiture terrasse.

## **4. Antennes paraboliques**

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

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

Le sol du rez-de-chaussée ne pourra dépasser de **1,20** mètre le niveau du terrain naturel et dans le cas de terrain en pente le niveau moyen du terrain naturel où est implantée la construction. Les remblais en butte entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont interdits. Toutefois des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés lorsque la pente de ces remblais n'excède pas **10%**.

## **6. Armoires techniques extérieures**

Des dispositions particulières peuvent être imposées en vue de l'installation harmonieuse dans l'environnement des armoires techniques extérieures.



## Article 12 IAU: Stationnement des véhicules

### 1. Stationnement automobile

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

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

<b>Type d'occupation du sol</b>	<b>Nombre de places</b>
<b>Logement :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Jusqu'à <b>50</b> m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- Au-delà de <b>50</b> m<sup>2</sup> et par tranche de <b>50</b> m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</li></ul>	2 1
<b>Bureaux et services (employés et visiteurs)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pour <b>100</b> m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre</li></ul>	3
<b>Commerces (employés et clients – vente + réserve)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Moins de <b>100</b> m<sup>2</sup></li><li>- De <b>100</b> à <b>1000</b> m<sup>2</sup> par tranche de <b>100</b> m<sup>2</sup></li><li>- Plus de <b>1000</b> m<sup>2</sup> par tranche de <b>100</b> m<sup>2</sup></li></ul>	2 3 5
<i>* Dans tous les cas le nombre de places exigés ne pourra pas dépasser 4 places par logement.</i>	

La moitié au moins des places devra être réalisé en extérieur et être facilement accessible depuis l'espace public.

### 2. Stationnement des vélos

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles dont le nombre sera arrêté par la commune en fonction de la nature et de l'importance du projet. Pour chaque construction nouvelle concernant plus de **3** logements, il est exigé un garage à vélo couvert, d'accès aisé, permettant d'abriter facilement au moins un vélo par logement d'une pièce, **2** par logement de **2** pièces ou plus.

## Article 13 IAU: Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces non-bâties comprenant les accès, les aires de stationnement et les espaces libres non accessibles aux véhicules doivent être aménagés.

En outre, dans le cas de construction nouvelle, **30%** au moins de la superficie de chaque terrain doit être traité en aménagements paysagers, tels que gazons ou plantations. Cette règle ne s'applique pas pour les terrains de moins de **3** ares.

Les aires de stationnement des véhicules ne peuvent être prises en compte dans le calcul.

**Article 14 IAU : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

---

Non réglementé

**Article 15 IAU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Non réglementé

## CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES IIAU

Rappel : Les zones IIAU sont des zones naturelles non équipées et inconstructibles dans le cadre du présent PLU

Elles sont destinées à des extensions ultérieures sous forme prépondérante d'opération d'habitat.

Les règles applicables à cette zone seront définies lors d'une modification ou d'une révision du PLU

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

---

Toute construction, installation ou opération d'aménagement en l'absence d'une modification ou d'une révision du PLU, à l'exception de celles prévues à l'article 2 IIAU.

Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.

L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.

### **Article 2 IIAU : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement), ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Les ouvrages techniques liés aux canalisations, travaux et installations linéaires souterraines.

Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

### **Article 3 à 5 IIAU :**

---

Sans objet

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

---

### **1. Dispositions générales**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre **3** et **7** mètres.

### **2. Dispositions particulières**

Les reculs des constructions indiqués au plan, le long de certaines voies, canalisations et des cours d'eau, sont à respecter.

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

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

---

### **1. Dispositions générales**

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L > h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

### **2. Dispositions particulières**

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

## **Article 8 à 15 IIAU :**

---

Sans objet

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES

---

## CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Rappel : Les zones A sont des zones de richesse naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou la richesse du sol ou du sous-sol.

La zone A comporte :

- **un secteur Ac1** qui correspond à une zone agricole constructible, réservée aux sorties d'exploitation agricole, qui pourront accueillir des exploitations agricoles y compris le logement des exploitants.
- **un secteur Ac2** qui correspond à une zone agricole constructible, réservée aux sorties d'exploitation agricole, qui pourront accueillir des exploitations agricoles y compris le logement des exploitants et les bâtiments d'élevage.
- **un secteur Ap** qui correspond à une ancienne décharge ou le sous-sol est potentiellement pollué.

---

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

---

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

---

##### Dans toutes les zones :

L'ouverture ou l'extension de carrières ou d'étangs.

Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par une construction, un aménagement autorisé, par des occupations ou utilisations du sol admises dans la zone ou par des recherches archéologiques.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets et de vieux véhicules hors d'usage.

Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les piscines.

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 2 A ci-après.

##### De plus sont interdit dans le secteur Ac1

Les bâtiments d'élevage.

##### De plus sont interdit dans le secteur Ap

Les affouillements ou exhaussements du sol, et ce quel que soit leur dimension.

## **Article 2 A : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

### **Dans toutes la zone :**

Les travaux d'amélioration et de transformation de bâtiments à l'intérieur des volumes existants sans changement de destination des locaux.

Les refuges ou abris à conditions :

- d'être lié à une exploitation agricole,
- d'être ouverts sur deux côtés au minimum,
- d'être destinés au bétail
- qu'ils n'excèdent pas **50 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol,
- qu'ils soient d'un seul niveau et inférieures à **3,50** mètres de hauteur hors tout.

Les constructions et installations de faible emprise (de type station de pompage, etc.) à condition d'être liés à une activité agricole.

Toute construction et installation directement liée à la distribution d'énergie électrique des occupations du sol autorisées.

Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisation d'eau et d'assainissement).

Les ouvrages de télécommunication et télédiffusion sur les constructions existantes.

Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux constructions et installations admises dans la zone sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.

Les marges de recul inscrites au plan de zonage sont à respecter.

L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

### **Dans les zones Ac1 et Ac2 :**

Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

Les constructions à usage d'habitation à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est directement liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation.

Les logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants, dans la limite de **150m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

---

## Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### **Article 3 A: Accès et voirie**

---

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'une largeur minimum de 4 mètres.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La desserte des éventuelles constructions devra être autorisée par un carrefour d'accès unique à la route départementale n°37.

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

---

#### **1. Alimentation en eau potable**

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

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

#### **2. Assainissement des eaux usées**

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, être évacuées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur relevant du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

---

Non réglementé.



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

---

### **Dispositions générale**

Les constructions et les établissements doivent être édifiés à **4** mètres au moins des limites d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation, ainsi que des voies publiques, sauf dispositions contraires figurant au plan.

### **Dispositions particulières**

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum, par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer, de :

- **25** mètres de l'axe des voies de tout point d'une construction d'habitation le long de la RD37 et **20** mètres pour les autres constructions,
- **15** mètres de l'axe des voies de tout point d'une construction le long des RD48 et RD139.

### ***Cours d'eau***

Toute construction doit respecter un recul d'au moins **6** mètres à compter des berges des cours d'eau.

### ***Lignes S.N.C.F***

Les installations et constructions nécessaires ou liées à la sécurité ou à l'exploitation du chemin de fer pourront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait.

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

---

### **1. Constructions nouvelles**

La distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **3** mètres.

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

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

### **3. Dispositions particulières**

Les postes de transformation électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre **0** et **1,50** mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Les installations et constructions nécessaires ou liées à la sécurité ou à l'exploitation du chemin de fer pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

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

---

Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

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

---

Non réglementé.

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

---

#### **Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :

- les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées ;
- les ouvrages spéciaux tels que les antennes de téléphonie;
- les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

#### **Dans la zone A**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **3,5** mètres.

#### **Dans les secteurs Ac1 et Ac2 :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,50** mètres mesurés à l'égout principal des toitures, par rapport au niveau moyen du terrain naturel servant à son implantation, soit **3** niveaux au maximum (R+1+comble), avec un seul niveau habitable dans les combles.

Pour les autres bâtiments, la hauteur ne peut excéder **7** mètres à l'égout principal des toitures, sauf silos et tours de séchage dont la hauteur est fixée à **12** mètres maximum au faîtage.

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

---

### **1. Façades et volumes**

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

Les refuges ou abris destinés au bétail devront être construits en bois.

La construction à usage d'habitation devra s'intégrer harmonieusement sur le site de l'exploitation existante et épouser le terrain naturel d'assiette de la construction.

### **2. Clôtures**

Les clôtures sont facultatives et la hauteur maximale des clôtures est de **2** mètres.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

### **3. Toitures**

Les toitures des constructions neuves à usage d'habitation auront une pente comprise entre **40°** et **52°**.

Les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées.

### **4. Remblais**

Les mouvements de terre de type «taupinière» devront être limités à une pente maximum de **10%** par rapport au terrain naturel.

## **Article 12 A : Stationnement**

---

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

## **Article 13 A: Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Les parties libres autour des constructions à usage d'habitation doivent être aménagées.

Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

**Article 14 A : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

---

Non réglementé

**Article 15 A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Non réglementé

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES

---



## CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

*Rappel : Les zones N sont des zones naturelles non équipées et protégées en raison de la valeur paysagère des sites ou de la présence d'espaces boisés classés existants ou à créer.*

*La zone N comporte :*

- **un secteur NL** correspondant à une zone réservée à des futurs équipements sportif et de loisirs. La zone est déjà occupée par le stand de tir.
- **un secteur Nr** correspondant à une zone réservée à la réalisation d'une digue d'écrêtage des crues et de la zone afférente de stockage temporaire.

---

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

---

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

---

##### **Dans toute la zone N**

Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés pour l'aménagement autorisé ou par des recherches archéologiques.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de vieux véhicules hors d'usage ou d'autres déchets.

Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N.

L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.

#### **Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

##### **Dans toutes les zones :**

Les travaux d'amélioration et de transformation de bâtiments existants sans changement de destination, à l'intérieur des volumes existants.

Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone, les installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et les ouvrages techniques liés à celle-ci ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

L'adaptation et l'aménagement des infrastructures routières existantes.

Les refuges ou abris à conditions :

- d'être lié à une exploitation agricole,
- d'être ouverts sur deux côtés au minimum,
- d'être destinés au bétail
- qu'ils n'excèdent pas **50 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol,
- qu'ils soient d'un seul niveau et inférieures à **3,50** mètres de hauteur hors tout.

**Dans la zone NL :**

Les extensions de bâtiments et installations existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être liés aux activités sportives, de loisirs et touristiques.

**Dans la zone Nr :**

La réalisation d'une digue d'écrêtage des crues et de la zone afférente de stockage temporaire à condition d'être liée à équipements d'intérêt collectif et services publics.

---

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

---

**Article 3 N : Accès et voirie**

---

Aucune voie ouverte à la circulation de véhicules ne doit avoir une largeur inférieure à **4** mètres.

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

---

**1. Alimentation en eau potable**

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

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

**2. Assainissement des eaux usées**

**Eaux usées domestiques :**

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

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



### Eaux usées non domestiques :

Ces eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément aux réglementations en vigueur.

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

---

Non réglementé.

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

---

#### **Dispositions générale**

Les reculs des constructions indiqués au plan, le long de certaines voies, canalisations et des cours d'eau, sont à respecter.

#### **Dispositions particulières**

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum, par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer, de :

- **25** mètres de l'axe des voies de tout point d'une construction d'habitation le long de la RD37 et **20** mètres pour les autres constructions,
- **15** mètres de l'axe des voies de tout point d'une construction le long des RD48 et RD139.

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

#### ***Cours d'eau***

Toute construction doit respecter un recul d'au moins **8** mètres à compter des berges des cours d'eau et fossés.

#### ***Lignes S.N.C.F***

Les installations et constructions nécessaires ou liées à la sécurité ou à l'exploitation du chemin de fer pourront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait.

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

---

### **Dispositions particulières**

Les postes de transformation électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre **0** et **1,50** mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

---

La distance de sécurité d'au moins **5** mètres et de moins de **50** mètres est obligatoire entre deux bâtiments non contigus.

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

---

Non réglementé.

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

Seul sont autorisés les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de **30** m<sup>2</sup>.

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

---

La reconstruction d'un bâtiment sinistré ne doit pas excéder la hauteur initiale.

### **Dans la zone NL :**

La hauteur hors tous des constructions ne doit pas excéder **3,50** mètres.

## **Article 11 N : Aspect extérieur**

---

### **Clôtures**

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

Les clôtures le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des gilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne saurait excéder **0,40** mètre. La hauteur maximale admise pour les clôtures est de **2** mètres y compris le mur bahut éventuel.

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

#### **Article 12 N : Stationnement**

---

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

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

#### **Article 13 N: Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Non réglementé

#### **Article 14 N : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

---

Non réglementé

#### **Article 15 N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Non réglementé