

# SALANS

*Plan Local d'Urbanisme*

**RÈGLEMENT**

# REGLEMENT

## SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	5
ZONE UA .....	6
ZONE UB.....	15
ZONE UE.....	23
ZONE UX .....	29
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	36
ZONE 1AU.....	37
TITRE IV : DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	44
ZONE A .....	45
ZONE AZh.....	51
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	56
ZONE N.....	57
ZONE NJ .....	62
ZONE NL.....	68
ZONE NZh.....	74
TITRE VI : ANNEXES .....	79

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SALANS (Jura).

### Article 2 : Division du territoire en zones

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

#### Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

#### Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

#### Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

#### Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

#### Les secteurs où il existe des risques d'inondation

Ces espaces sont repérés sur les documents graphiques et leur règlement s'impose au PLU. Le règlement du PPRI approuvé le 8 août 2008 s'applique en sus du règlement du PLU. Les zones indicées i, sont soumises aux dispositions particulières du document réglementaire que constitue le PPRI.

#### Les secteurs où il existe des risques géologiques

Une étude géotechnique est recommandée préalablement à tout projet de construction ou d'aménagement dans les zones de risques maîtrisables identifiées par l'Atlas des risques géologiques du département du Jura ainsi que pour les zones sujettes à la formation de dolines.

#### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 310-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

**Les installations nécessaires au bon fonctionnement du service public ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires des zones.**

### **Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 14 du titre II**

Les articles 1 à 14 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

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

#### **Rappels :**

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du ban communal, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

#### Lignes et canalisations électriques

Les ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV) peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques.

Il convient de retrancher des espaces boisés classés, des bandes de servitudes :

- de 30 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63 kV,
- de 40 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 150 kV et 225 kV,
- de 50 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 400 kV,
- de 40 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 63 kV,
- de 80 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 225 kV,
- de 100 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 400 Kv.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### Caractères de la zone U

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

#### Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

**UA** : elle correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies.

**UB** : la zone UB correspond aux extensions urbaines continues et discontinues. Elle comprend notamment des constructions plus ou moins récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont généralement situées en marge de l'actuel bourg-centre.

**UE** : le secteur UE intègre les établissements collectifs présents à Salans.

**UX** : le secteur UX est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales).

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR UA**

### **Article 1 – UA : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dispositions générales :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanage,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
  - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

#### **Dispositions particulières au secteur UA :**

- Les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

#### **Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :**

Le règlement du PPRI approuvé le 8 août 2008 s'applique en sus du règlement du PLU. Il convient de se reporter au règlement du PPRI.

Sont également interdits :

- o Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- o Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- o Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

### **Article 2 – UA : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Disposition générale :**

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

**Dispositions particulières au secteur UA :**

- Les exploitations agricoles existantes pourront se développer à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les postes de transformation électrique.

**Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :**

Le règlement du PPRI approuvé le 8 août 2008 s'applique en sus du règlement du PLU. Il convient de se reporter au règlement du PPRI.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR UA

### Article 3 – UA : accès et voiries

#### **Dispositions générales :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### Article 4 – UA : desserte par les réseaux

#### **Dispositions générales :**

##### Eau potable :

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

##### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique.

**Article 5 – UA : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article 6 – UA : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Dispositions générales :**

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade sur rue de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Les annexes sont autorisées en limite mais sans sortie directe sur la voie publique.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

Seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 30 centimètres par rapport à la façade et dont la hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol doit être supérieure ou égale à 4 mètres, sont autorisés.

L'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès pour les véhicules.

**Disposition particulière au secteur UA :**

La façade avant de la construction peut être située en alignement ou en retrait :

- la distance doit être comprise entre 0 et 6 mètres de l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

**Article 7 – UA : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, toutes saillies comprises.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre datant de moins de 2 ans ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0.50 mètres.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 4,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction annexe est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**Dispositions particulières au secteur UA :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative de la parcelle voisine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

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

Non réglementé.

**Article 9 – UA : emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 – UA : hauteur des constructions****Dispositions générales :**

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

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics, les ouvrages électriques ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

**Disposition particulière au secteur UA :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitat principal et 4,50 mètres au faîtage pour les autres constructions autorisés.

**Article 11 – UA : aspect extérieur****Dispositions générales :**

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Les extensions et transformations devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

#### **Dispositions particulières aux secteurs UA :**

##### Clôtures :

Les palissades pleines, les murs et autres clôtures occultantes d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre ne sont pas autorisés en limite de l'emprise publique.

##### Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes par des matériaux rappelant la terre cuite (ton rouge ou brun vieilli).

##### Façades :

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées (tons calcaires à privilégier).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments de jardins y compris, gloriettes et abris,
- les extensions de maisons d'habitation tels que les pergolas et vérandas,
- les constructions à usage de service public et d'intérêt général.

### **Article 12 – UA : stationnement**

#### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

#### **Disposition particulière aux secteurs UA :**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé la création d'1 place de stationnement par logement.

**Article 13 – UA : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

**Dispositions générales :**

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR UA**

#### **Article 14 – UA : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UA.

#### **Article 15 – UA : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article 16 – UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR UB**

### **Article 1 – UB : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dispositions générales :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanage,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
  - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

#### **Dispositions particulières aux secteurs UB :**

- Les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les postes de transformation électrique.

### **Article 2 – UB : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Disposition générale :**

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

#### **Dispositions particulières aux secteurs UB :**

- Les exploitations agricoles existantes pourront se développer à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR UB

### Article 3 – UB : accès et voiries

#### **Disposition générale :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### Article 4 – UB : desserte par les réseaux

#### **Dispositions générales :**

##### Eau potable :

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

##### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique.

**Article 5 – UB : caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

**Article 6 – UB : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Dispositions générales :**

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade sur rue de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Les annexes sont autorisées en limite mais sans sortie directe sur la voie publique.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

Seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 30 centimètres par rapport à la façade et dont la hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol doit être supérieure ou égale à 4 mètres, sont autorisés.

L'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès pour les véhicules.

**Disposition particulière aux secteurs UB :**

La façade avant de la construction doit être située :

- à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

**Article 7 – UB : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, toutes saillies comprises.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre datant de moins de 2 ans ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0.50 mètres.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 4,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction annexe est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**Dispositions particulières aux secteurs UB :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative de la parcelle voisine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

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

Non réglementé.

**Article 9 – UB : emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 – UB : hauteur des constructions**

**Dispositions générales :**

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

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics, les ouvrages électriques ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

**Dispositions particulières aux secteurs UB :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 8 mètres à l'acrotère. Elle est fixée à 4,5 mètres au faîtage pour les annexes.

**Article 11 – UB : aspect extérieur**

**Dispositions générales :**

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Les extensions et transformations devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

### **Dispositions particulières aux secteurs UB :**

#### Clôtures :

Les palissades pleines, les murs et autres clôtures occultantes d'une hauteur supérieure à un 1,20 mètres ne sont pas autorisés sur l'emprise publique.

#### Toitures :

Les toitures doivent être recouvertes par des matériaux rappelant la terre cuite (ton rouge ou brun vieilli). Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

#### Façades :

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées (tons calcaires à privilégier).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments de jardins y compris, gloriottes et abris,
- les extensions de maisons d'habitation tels que les pergolas et vérandas,
- les constructions à usage de service public et d'intérêt général.

## **Article 12 – UB : stationnement**

### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **Disposition particulière aux secteurs UB :**

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement doivent être créées.

**Article 13 – UB : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

**Dispositions générales :**

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR UB**

#### **Article 14 – UB : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UB.

#### **Article 15 – UB : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article 16 – UB : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR UE**

### **Article 1 – UE : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dispositions générales :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanage,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
  - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

#### **Disposition particulière au secteur UE :**

- Les constructions à usage d'habitation, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

### **Article 2 – UE : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés :

- Les postes de transformation électrique.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR UE

### Article 3 – UE : accès et voiries

#### **Dispositions générales :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### Article 4 – UE : desserte par les réseaux

#### **Dispositions générales :**

##### Eau potable :

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

##### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

**Article 5 – UE : caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

**Article 6 – UE : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Dispositions générales :**

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade sur rue de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Les annexes sont autorisées en limite mais sans sortie directe sur la voie publique.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

Seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 30 centimètres par rapport à la façade et dont la hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol doit être supérieure ou égale à 4 mètres, sont autorisés.

**Disposition particulière au secteur UE :**

La façade avant de la construction doit être située en limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

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

#### **Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, toutes saillies comprises.

#### **Disposition particulière au secteur UE :**

Les constructions et installations doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit au-delà de 0,50 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

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

Non réglementé.

### **Article 9 – UE : emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 – UE : hauteur des constructions**

#### **Dispositions générales :**

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

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics, les ouvrages électriques ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

#### **Disposition particulière au secteur UE :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.

**Article 11 – UE : aspect extérieur**

Non réglementé.

**Article 12 – UE : stationnement**

**Dispositions générales :**

Les aires de stationnement seront dimensionnées en fonction du caractère et de la situation des établissements ou des constructions.

**Article 13 – UE : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

**Dispositions générales :**

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR UE**

#### **Article 14 – UE : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UE.

#### **Article 15 – UE : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article 16 – UE : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR UX**

### **Article 1 – UX : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dispositions générales :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanage,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
  - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

#### **Disposition particulière au secteur UX :**

- Les constructions à usage d'habitation et d'exploitation agricole ou forestière de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

### **Article 2 – UX : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Disposition générale :**

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

#### **Disposition particulière au secteur UX :**

Sont autorisés :

- Les postes de transformation électrique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR UX**

### **Article 3 – UX : accès et voiries**

#### **Dispositions générales :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### **Disposition particulière au secteur UX :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur d'un minimum de 6 mètres.

### **Article 4 – UX : desserte par les réseaux**

#### **Dispositions générales :**

##### **Eau potable :**

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

##### **Eaux usées :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,

- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

#### Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

#### **Article 5 – UX : caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

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

##### **Dispositions générales :**

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade sur rue de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés. Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Les annexes sont autorisées en limite mais sans sortie directe sur la voie publique.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

**Dispositions particulières au secteur UX :**

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 0 et 20 mètres.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, la construction ne pourra s'implanter que sur une seule des limites d'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

**Article 7 – UX : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, toutes saillies comprises.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre datant de moins de 2 ans ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0.50 mètres.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 4,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction annexe est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**Dispositions particulières au secteur UX :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

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

Non réglementé.

### **Article 9 – UX : emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 – UX : hauteur des constructions**

#### **Dispositions générales :**

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

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics, les ouvrages électriques ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

#### **Disposition particulière au secteur UX :**

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.

### **Article 11 - UX : aspect extérieur**

#### **Dispositions générales :**

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

## **Article 12 – UX : stationnement**

### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

### **Dispositions générales :**

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR UX**

#### **Article 14 – UX : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UX.

#### **Article 15 – UX : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article 16 – UX : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### **Caractères de la zone AU**

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur. La zone AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### Définition des différents secteurs de la zone AU :

**1AU** : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR 1AU**

### **Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites**

Les règles citées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

#### **Disposition générale :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
  - o Les terrains de camping et de caravanages.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

#### **Disposition particulière aux secteurs 1AU :**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

### **Article 2 – 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Dispositions générales :**

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

#### **Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les opérations compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.
- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerces, et de bureaux, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.
- Les postes de transformation électrique.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR 1AU

### Article 3 – 1AU : accès et voiries

#### **Dispositions générales :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### **Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

L'emprise des nouvelles voies publiques ou privées, doit être au minimum de 7 mètres.  
Les voies douces ne sont pas soumises à la règle.

### Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux

#### **Dispositions générales :**

##### Eau potable :

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

##### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,

- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

#### Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique.

### **Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dispositions générales :**

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade sur rue de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Les annexes sont autorisées en limite mais sans sortie directe sur la voie publique.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

#### **Disposition particulière aux secteurs 1AU :**

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 4 et 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

### **Article 7 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, toutes saillies comprises.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0.50 mètres.

**Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

**Article 8 – 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 9 – 1AU : emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 – 1AU : hauteur des constructions**

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

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout. La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article. Les ouvrages électriques (lignes HT) sont exemptés des règles de hauteur.

**Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 8 mètres à l'acrotère.

Les annexes à l'habitat sont limitées à 3 mètres à l'égout de toiture.

## **Article 11 – 1AU : aspect extérieur**

### **Dispositions générales :**

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

### **Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

#### Clôtures :

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées (Tons calcaires à privilégier).

#### Toitures :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles rappelant la terre cuite ou par des toitures végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

#### Façades :

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées (Tons calcaires à privilégier).

## **Article 12 – 1AU : stationnement**

### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

Pour les constructions nouvelles et les extensions, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement doivent être créées ; stationnement et arrêt doivent se faire en dehors de l'emprise publique.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :  
- 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface plancher.

### **Article 13 – 1AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

#### **Dispositions générales :**

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR 1AU**

#### **Article 14 – 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 1AU.

#### **Article 15 – 1AU : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article 16 – 1AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractères de la zone A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend 2 secteurs :

- A : zone agricole à protéger.
- AZh : zone agricole humide ne permettant aucune occupation du sol.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR A**

### **Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A-2.
- Les centrales photovoltaïques impactant les terres agricoles.

### **Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, compatibles avec la protection des espaces agricoles.
- Les constructions destinées à abriter des animaux en pâture (abris à chevaux ....) sont autorisées à condition d'être réalisées en matériaux légers, naturels, s'intégrant dans l'environnement. Elles seront facilement réversibles (ne pas laisser de trace en cas de disparition).
- Les postes de transformation électrique.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et strictement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, sous réserve :
  - de la capacité des équipements publics (ou la possibilité de pallier à leur carence dans le respect des normes en vigueur),
  - qu'elles s'implantent dans un rayon de 50m du siège principal de l'exploitation,
  - une implantation à une distance supérieure à 50m du siège principal de l'exploitation pourra être acceptée exceptionnellement et pour des motifs de topographie, d'accès, de milieu naturel d'intérêt (zone humide...),
  - dans la limite d'une construction par exploitation,
  - du respect des prescriptions de l'article 11.
- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe qui reste accessoire ou complémentaire à l'activité agricole :
  - mise en valeur de ressources locales d'énergie (éolien autoproduction / bois : déchetage, séchage), plate-forme de compostage, recyclage de matières naturelles, ... à condition :
    - de ne pas compromettre l'activité agricole,
    - de ne pas porter atteinte aux terres de bonne qualité et à la capacité de production du secteur agricole,
    - de s'implanter à proximité des bâtiments de l'exploitation.
- activités touristiques :
  - les points d'accueil touristiques et les points de vente de produits de la ferme,
  - tout type d'hébergement touristique intégré au volume bâti existant,

- les hébergements touristiques non intégrés aux volumes bâtis existants, uniquement le camping pratiqué isolément (camping à la ferme : moins de 6 emplacements et 20 campeurs (toiles de tente, tipis, yourte ne relevant pas des HLL (yourtes sans blocs sanitaire ni cuisine), ...), à condition :
  - d'être implanté dans un rayon de 120 m autour des bâtiments de l'exploitation,
  - d'être intégré aux paysages environnants : rechercher l'intégration par rapport à la topographie, la végétation, ...

**Rappel :**

- les terrains de camping sont interdits (ce qui de fait interdit les aires naturelles de camping – 7 à 25 emplacements).
- les caravanes et roulotte en résidence sont interdites.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR A**

### **Article 3 – A : accès et voiries**

Non réglementé.

### **Article 4 – A : desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

#### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

### **Article 5 – A : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

Par rapport à toutes les voies, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 10 m des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.
- aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).
- aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

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

Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV), aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

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

Non réglementé.

### **Article 9 – A : emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 – A : hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus élevé (faitage, acrotère...), à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres pour les bâtiments d'habitation et 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation hors tout.

Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

### **Article 11 – A : aspect extérieur**

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

### **Article 12 – A : stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

### **Article 13 – A : espaces libres et plantations**

Tout projet de construction doit s'intégrer dans l'environnement et devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR A**

#### **Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.

#### **Article 15 – A : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article 16 – A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR AZh**

### **Article 1 – AZh : occupations et utilisations du sol interdites**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au à l'article 2-AZh.

#### **Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :**

Le règlement du PPRI approuvé le 8 août 2008 s'applique en sus du règlement du PLU. Il convient de se reporter au règlement du PPRI.

Sont également interdits :

- Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

### **Article 2 – AZh : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées :

- les installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- les abris pour animaux à condition qu'ils n'impactent aucune zone concernée par un périmètre de protection des sources.
- Les postes de transformation électrique.

#### **Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :**

Le règlement du PPRI approuvé le 8 août 2008 s'applique en sus du règlement du PLU. Il convient de se reporter au règlement du PPRI.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR AZh

### Article 3 – AZh : accès et voiries

Non réglementé.

### Article 4 – AZh : desserte par les réseaux

#### Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

#### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

**Article 5 – AZh : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article 6 – AZh : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le point d'une installation la plus proche de la limite d'emprise publique pourra se réaliser en limite ou au-delà de 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

**Article 7 – AZh : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le point d'une installation la plus proche de la limite séparative pourra se réaliser en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

**Article 8 – AZh : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 9 – AZh : emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 – AZh : hauteur des constructions**

Non réglementé.

**Article 11 – AZh : aspect extérieur**

Non réglementé.

**Article 12 – AZh : stationnement**

Non réglementé.

**Article 13 – AZh : espaces libres et plantations**

Non réglementé.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR AZh**

#### **Article 14 – AZh : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone AZh.

#### **Article 15 – AZh : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article 16 – AZh : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### Caractères de la zone N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieu et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend 4 secteurs :

- N : zone naturelle et paysagère à protéger.
- NJ : correspond à un secteur de jardins difficilement urbanisable qui participe à la qualité paysagère du village et à la préservation d'espace occupé par des jardins et des vergers.
- NL : la zone NL intègre les zones de loisirs existantes, à créer et/ou à maintenir sur la commune.
- NZh : zone naturelle humide ne permettant aucune occupation du sol.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR N**

### **Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dispositions générales :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées à l'exception de la zone.
  - o Les terrains de camping et de caravanages.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.

#### **Disposition particulière aux secteurs N :**

- les occupations et utilisations à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt.

### **Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Dispositions générales :**

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

#### **Disposition particulière aux secteurs N :**

- La construction d'une cabane de chasse ayant une emprise au sol maximale de 30 mètres<sup>2</sup>.
- **Les postes de transformation électrique.**

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR N**

### **Article 3 – N : accès et voiries**

Non réglementé.

### **Article 4 – N : desserte par les réseaux**

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **Article 5 – N : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

#### **Disposition générale :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

#### **Dispositions particulières aux secteurs N :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV), aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

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

#### **Disposition générale :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

**Dispositions particulières aux secteurs N :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV), aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

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

Non réglementé.

**Article 9 – N : emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 – N : hauteur des constructions****Dispositions générales :**

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

Les ouvrages électriques (lignes HT) sont exemptés des règles de hauteur.

En cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

**Disposition particulière aux secteurs N :**

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 5 mètres.

### **Article 11 – N : aspect extérieur**

#### **Dispositions générales :**

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

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les couvertures écologiques et les couvertures liées aux énergies renouvelables sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

### **Article 12 – N : stationnement**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR N**

#### **Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone N.

#### **Article 15 – N : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article 16 – N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR NJ**

### **Article 1 – NJ : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dispositions générales :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées à l'exception de la zone.
  - o Les terrains de camping et de caravanages.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.

#### **Disposition particulière aux secteurs NJ :**

- Les constructions ainsi que le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt

### **Article 2 – NJ : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions annexes aux constructions situées en zone limitrophe UB ayant une emprise au sol maximale de 50 mètres<sup>2</sup> et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Les postes de transformation électrique.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR NJ

### Article 3 – NJ : accès et voiries

Non réglementé.

### Article 4 – NJ : desserte par les réseaux

#### **Dispositions générales :**

##### Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

##### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

### **Article 5 – NJ : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 – NJ : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Disposition générale :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

#### **Dispositions particulières aux secteurs NJ :**

Les constructions doivent être implantées ou à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

### **Article 7 – NJ : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Disposition générale :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

#### **Dispositions particulières aux secteurs NJ :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1 mètre.
- soit au-delà de 3 mètres pour les piscines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

### **Article 8 – NJ : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 9 – NJ : emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 10 – NJ : hauteur des constructions**

### **Dispositions générales :**

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

En cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

### **Disposition particulière aux secteurs NJ :**

La hauteur maximum des constructions nouvelles est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

## **Article 11 – NJ : aspect extérieur**

### **Dispositions générales :**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés. Selon l'article R111-50, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

## **Article 12 – NJ : stationnement**

Non réglementé.

**Article 13 – NJ : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

**Disposition générale :**

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR NJ**

#### **Article 14 – NJ : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone NJ.

#### **Article 15 – NJ : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article 16 – NJ : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR NL**

### **Article 1 - NL : occupations du sol interdites**

#### **Dispositions générales :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanage,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
  - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

#### **Dispositions particulières au secteur NL :**

- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'habitation.

### **Article 2 – NL : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés :

- Les postes de transformation électrique.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR NL

### Article 3 – NL : accès et voiries

#### **Dispositions générales :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### Article 4 – NL : desserte par les réseaux

#### **Dispositions générales :**

##### Eau potable :

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

##### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

#### Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Article 5 – NL : caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

### **Article 6 – NL : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dispositions générales :**

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade sur rue de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

#### **Disposition particulière au secteur NL :**

Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés au-delà de 2 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

### **Article 7 – NL : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, toutes saillies comprises.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre datant de moins de 2 ans ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0.50 mètres.

**Dispositions particulières au secteur NL :**

Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

**Article 8 – NL : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 9 – NL : emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 – NL : hauteur des constructions**

**Dispositions générales :**

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

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.  
Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics, les ouvrages électriques ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

**Disposition particulière au secteur NL :**

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.

### **Article 11 – NL : aspect extérieur**

#### **Dispositions générales :**

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

### **Article 12 – NL : stationnement**

#### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **Article 13 – NL : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

#### **Dispositions générales :**

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR NL**

#### **Article 14 – NL : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone NL.

#### **Article 15 – NL : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article 16 – NL : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR NZh**

### **Article 1 - NZh : occupations et utilisations du sol interdites**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au à l'article 2N.

#### **Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :**

Le règlement du PPRI approuvé le 8 août 2008 s'applique en sus du règlement du PLU. Il convient de se reporter au règlement du PPRI.

Sont également interdits :

- Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

### **Article 2 – NZh : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Disposition particulière aux secteurs NZh :**

- Seules sont autorisées les installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les postes de transformation électrique.

#### **Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :**

Le règlement du PPRI approuvé le 8 août 2008 s'applique en sus du règlement du PLU. Il convient de se reporter au règlement du PPRI.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR NZh

### Article 3 – NZh : accès et voiries

Non réglementé.

### Article 4 – NZh : desserte par les réseaux

#### **Disposition générale :**

##### Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

##### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

**Article 5 – NZh : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article 6 – NZh : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Disposition générale :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

**Disposition particulière aux secteurs NZh :**

Le point d'une installation la plus proche de la limite d'emprise publique pourra se réaliser en limite ou au-delà.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

**Article 7 – NZh : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Disposition générale :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

**Dispositions particulières aux secteurs NZh :**

Le point d'une installation la plus proche de la limite séparative pourra se réaliser en limite ou au-delà.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV).

**Article 8 – NZh : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 9 – NZh : emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 – NZh : hauteur des constructions**

#### **Dispositions générales :**

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

Les ouvrages électriques (lignes HT) sont exemptés des règles de hauteur.

En cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

### **Article 11 – NZh : aspect extérieur**

Non réglementé.

### **Article 12 – NZh : stationnement**

#### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **Article 13 – NZh : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Non réglementé.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR NZh**

#### **Article 14 – NZh : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone NZh.

#### **Article 15 – NZh : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article 16 – NZh : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## TITRE VI : ANNEXE

### ANNEXE 1 – Définitions

- **ABRIS POUR ANIMAUX** : les abris pour animaux, dans le présent règlement, doivent être réalisés sans fondation, démontables, dont l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>, exclusivement réalisées en bois et permettant un retour à l'état naturel du site. Ils sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- **ACROTERE** : Muret en bord de toit terrasse utilisé pour permettre l'étanchéité.
- **ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.
- **ANNEXE** : Est considérée comme construction annexe, pour bénéficier de certaines règles qui lui sont propres, la construction ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et implantée à l'écart de cette dernière, d'une distance d'au moins 1 m.  
*Ex. : remise, abris commerce, ni de logement.*
- **CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (*art. R.123-9 du code de l'urbanisme*) Habitation ; Hébergement hôtelier ; Bureaux ; Commerce ; Artisanat ; Industrie ; Exploitation agricole ou forestière ; Fonction d'entrepôt et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **EMPLACEMENTS RESERVES** : Les emplacements réservés sont des servitudes, institués sur des terrains, ayant vocation à permettre la réalisation, par une collectivité, de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Ils sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.
- **EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

- **EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.
- **RETRAIT** : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (*articles 6 et 7 des règlements de zone*) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*).
- **UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN** : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.
- **VOIE** : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse*). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

 **TOPOS**  
U R B A N I S M E

*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE

