



# Commune de Marchaux-Chaudefontaine

Code INSEE : 25137

## PLAN LOCAL D'URBANISME SECTEUR CHAUDEFONTAINE

---

### *Règlement écrit*

Approbation du PLU.....02 novembre 2007  
Révision simplifiée n°1 .....04 février 2011  
Mise à jour n°1 .....28 juin 2019  
Modification simplifiée n°1 .....25 février 2021  
Mise à jour n°2 .....02 juillet 2024  
Mise à jour n°3 .....10 Avril 2026

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHAUDEFONTAINE.

### **ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

2.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme demeurent applicables à savoir :

- article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publique
- article R 111-3.2 concernant le patrimoine archéologique
- article R 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
- article R 111-14.2 concernant le respect de l'environnement
- article R 111-15 relatif aux directives d'aménagement nationales
- article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

2.2 - Les mesures de sauvegarde prévues aux articles L 111.9, L 111.10 et L 421.4 peuvent être appliquées.

2.3 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

2.4 - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

### **ARTICLE 3 - DENOMINATION DES ZONES - ESPACES BOISES CLASSES - EMPLACEMENTS RESERVES**

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en Zones qui peuvent comprendre des secteurs :

#### 3.1.1 - Zones Urbaines

UA - Zone d'habitat correspondant au centre ancien

UB - Zone d'habitat discontinu correspondant aux extensions récentes

UY - Zone d'activités

#### 3.1.2- Zones ayant vocation à être urbanisées

AU1 et AU1y - Zones d'urbanisations susceptibles de démarrer immédiatement compte tenu des équipements disponibles à proximité immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes conformément aux directives du projet d'aménagement et de développement durable et du règlement.

AU2y – Zone d'urbanisation plus lointaine subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme (concerne une zone d'activité).

#### 3.1.3 Zones à protéger

A - Zone réservée à l'exploitation des richesses naturelles (agriculture)

N - Zone naturelle et forestière.

Ces diverses zones figurent sur les documents graphiques. Certaines comportent des secteurs spécifiques.

Figurent également sur le plan de zonage les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout égard important entre la règle et l'autorisation accordée.

## **ARTICLE 5 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève des dispositions archéologiques de l'ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004. Cette ordonnance annule et remplace la loi du 27 septembre 1941. Elle est codifiée dans le code du patrimoine, partie législative.

Le décret n°2004-490 est relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du Patrimoine.

Le Préfet de Région –Service Régional de l'archéologie- doit être saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du Patrimoine. La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire est modifiée par ces textes. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code (modifié par la loi 2004-804 du 9 août 2004), institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, des travaux affectant le sous-sol, qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ou qui donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement et, dans les cas des autres types d'affouillement, ceux qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les dispositions sur les découvertes fortuites, articles L 531-14 à L 531-16 du code du Patrimoine, s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au code pénal en application de la loi 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée.

## **ARTICLE 6 – ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES AXES BRUYANTS**

Les constructions édifiées aux abords de l'autoroute A36 seront concernées par un secteur affecté par le bruit d'une largeur de 300 mètres de part et d'autre de l'A 36, classée en catégorie 1 par arrêté préfectoral n° 6173 du 23 novembre 1998 et qu'il appartiendra aux maîtres d'ouvrage de prévoir des mesures constructives d'isolement phonique conformes aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés ministériels réglementant l'isolement acoustique des bâtiments.

## **ARTICLE 7 – AMENAGEMENT APORTE AUX REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES, PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, DE HAUTEUR ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc ...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication., T.D.F., services de voirie).

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex. château d'eau ...).

Les règles de densité indiquées aux articles 14 du règlement des zones ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers, aux équipements d'infrastructure, aux serres.

## **ARTICLE 8 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Sauf si le PLU en dispose autrement la reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

## **ARTICLE 9 - RISQUES SISMIQUES**

Une zone sismique concerne tout le département du Doubs. Tout constructeur est tenu de respecter les dispositions parasismiques au même titre que l'ensemble des règles de construction.

## **ARTICLE 10 – DEFENSE INCENDIE SECOURS**

La lutte contre les incendies nécessite de disposer à proximité des lieux d'interventions de ressources en eaux suffisantes sous forme de poteaux ou bouches d'incendie, branchés sur le réseau, ainsi que de réserves naturelles ou artificielles et aires d'aspiration.

Les débits à assurer et la distance des dispositifs sont fonction de la nature des activités (industries, commerces, équipements scolaires...) ou du type d'habitat (individuel, collectif, immeubles de grande hauteur). Les caractéristiques minimales des voies et accès doivent être conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE 11 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

La loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat autorise un dépassement de coefficient d'occupation du sol (COS) dans la limite de 20 % pour les logements sociaux.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Z O N E UA

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère ancien où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les commerces, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation. Dans l'ensemble de la zone UA, les démolitions sont soumises à autorisation préalable de démolir, en application des articles L 430-1 et R 123-13.5 du code de l'urbanisme.

Le secteur UAi intéresse une zone inondable.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les démolition sont soumises au permis de démolir.

3 – Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

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

- 1- Les constructions à usage d'activités (industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles), les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdits dans la mesure où par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- 2 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 - Les campings et caravanings
- 4 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443. 13 , 2° du Code de l'Urbanisme.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 6- Les ouvrages de radio-téléphonie.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le secteur UAi les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'application des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

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

##### 1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur..

##### 2 – Assainissement des eaux usées

a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutefois, à défaut de possibilité de raccordement à un réseau d'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement

b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

##### 3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- \* soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- \* soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4- Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

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

Néant.

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

Sous réserve des marges de recul indiquées sur les documents graphiques les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Toutefois, un recul minimum de 3 mètres est imposé pour les piscines.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie.

Aux abords de l'autoroute A 36 un recul minimum de 100 m est imposé par rapport à l'axe de l'infrastructure.

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

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'une piscine au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

2 - Lorsqu'un ordre continu ou semi-continu est possible les constructions sont autorisées sur les limites latérales.

3- Toutefois, les bâtiments annexes à usage de dépendance d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> peuvent être admis en limite séparative à condition que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres.

Les nouvelles constructions seront construites avec un recul minimum de 3 m par rapport aux rives de l'Aramberge.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites des bois qui bordent la zone d'une distance de 30 mètres. Toutefois, les bâtiments annexes à usage de dépendance d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et les extensions limitées à 30 % de la SHON initiale des constructions préexistantes, peuvent être admis à une distance minimum de 10 m de la lisière.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

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

Sans disposition particulière.

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

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

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

La hauteur maximale mesurée à partir du sol préexistant, avant terrassement, jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures, est fixée à 12 mètres.

Toutefois, pour les bâtiments situés en ordre continu ou semi-continu les hauteurs devront s'harmoniser au faitage et à l'égout du toit des bâtiments limitrophes.

Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants sont autorisées.

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

### 1-Généralité

Les constructions de caractère architectural, pittoresque ou historique reconnu, repérées sur le plan, seront restaurées et adaptées dans l'esprit de leur époque d'origine ou principale. Les autres constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes et matériaux.

Sont toutefois interdits les éléments notoirement étrangers à la région.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels (hangars, salle des fêtes,...) devra, par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Pour toute réhabilitation, extension ou annexe fonctionnelle d'une construction repérée sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1.7° il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

### 2-Toitures

Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans, ou en combinaison de toitures à deux pans. Leur pente reprendra la dominante du secteur (généralement de 40 à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes avec une pente minimale de 35°. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux ; elles sont admises comme liaison entre toitures.

## Matériaux de couverture

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couvert en tuiles plates traditionnelles (65 / m<sup>2</sup>) conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments seront couverts :

En tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés

En tuiles à emboîtement (14 / m<sup>2</sup>) minimum de tons vieillis nuancés

Pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mat d'aspect proche des précédents.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

## Percements

Sont autorisés :

Les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment

Les châssis fonte dits vasistas.

Les tuiles de verre.

## 3-Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles, à savoir : beiges et gris purs ou colorés pour les menuiseries, volets,...beiges et gris purs ou colorés et tons sombres pour les portes et portails.

Le blanc pur ou cassé et les tons du bois naturel sont interdits.

## 4-Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrement, bandeaux, corniches,...).

Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés).

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect.

Les bardages seront réalisés : en bois naturel ou traité de ton sombre, en éléments nervurés d'aspect proche du précédent.

## 5-Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être simples et d'une hauteur inférieure à 2 m.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés :

- pour les arbres : charme, érable champêtre, érable sycomore, chêne pédonculé, frêne commun, tilleuls à petites et grandes feuilles, bouleau blanc, arbres fruitiers divers...pour les secteurs mésophiles, aulnes glutineux, frêne commun, saules dans les parties humides.
- pour les arbustes : charme, cornouiller sanguin, troène, fusain d'Europe, noisetier, viornes lantane et obier...
- pour les haies défensives : les aubépines monogyne et commune, le prunellier.

Les plantations existantes doivent être maintenues et plus particulièrement les vergers sur les limites séparatives et en fond de parcelle.

Les espaces libres et végétations repérées au plan sont à conserver.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB correspond à la zone d'extension récente du village. Elle est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

#### 1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 – Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

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

- 1 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- 2 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 - Les campings et caravanings
- 4 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443. 13 , 2° du Code de l'Urbanisme.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 6- Les constructions à usage d'activités (industrielles ou agricoles), les entrepôts commerciaux.
- 7 – Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 8- Les ouvrages de radio-téléphonie.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations artisanales et commerciales, les travaux divers, ne sont admis que dans la mesure où, notamment par leur fréquentation induite, ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

**ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2 – Assainissement des eaux usées**

a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles ou agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.

**3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- \* soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- \* soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4- Electricité et téléphone**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sous réserve des reculs indiqués sur les documents graphiques les nouvelles constructions et les piscines doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de 4 m minimum de l'alignement.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

Aux abords de l'autoroute A 36 un recul minimum de 100 m est imposé par rapport à l'axe de l'infrastructure.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

Toutefois, un recul minimum de 3 mètres est imposé pour les piscines.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites des bois qui bordent la zone d'une distance de 30 mètres. Toutefois, les bâtiments annexes à usage de dépendance d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et les extensions limitées à 30 % de la SHON initiale des constructions préexistantes, peuvent être admis à une distance minimum de 10 m de la lisière.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

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

Sans réglementation particulière.

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

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,20 pour les habitations.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres et 3,20 mètres pour les annexes (garages, abris à bois,...) non composées avec le bâtiment principal.

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

### Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

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

#### 1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

La couverture des bâtiments non publics doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments de terrasse. Les pentes doivent être comprises entre 35° et 45°, des pentes inférieures pouvant être autorisées pour certaines parties limitées des constructions.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.

#### 2) Eléments de surface :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte terre cuite vieillie nuancée.  
Toutefois, outre les tuiles, les bâtiments publics peuvent être recouverts de cuivre, de zinc, de tôle laquée.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.
- Les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que la résidence principale

#### 3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteur. Leur hauteur est limitée à 2,00 m.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés :

- pour les arbres : charme, érable champêtre, érable sycomore, chêne pédonculé, frêne commun, tilleuls à petites et grandes feuilles, bouleau blanc, arbres fruitiers divers...pour les secteurs mésophiles, aulnes glutineux, frêne commun, saules dans les parties humides.
- pour les arbustes : charme, cornouiller sanguin, troène, fusain d'Europe, noisetier, viornes lantane et obier...
- pour les haies défensives : les aubépines monogyne et commune, le prunellier.

Les plantations existantes doivent être maintenues et plus particulièrement les vergers sur les limites séparatives et en fond de parcelle.

Les espaces libres et végétations repérées au plan sont à conserver.

En cas de construction à usage d'activités ou de loisirs (piscine,...) susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement seront imposées, conformément au code civil, pour ne pas créer de désagréments aux propriétés riveraines.

Les espaces verts identifiés au PLU sont à conserver.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UY est destinée à l'accueil des activités industrielles, commerciales ou artisanales.  
Le secteur UYa fera l'objet d'un assainissement individuel.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

#### Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- 1 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- 2 - Les campings et caravanings
- 3 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443. 13 , 2° du Code de l'Urbanisme.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 5- Les lotissements.

## **ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition :

- d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements déjà édifiés dans la zone
- et d'être attenantes ou incluses au bâtiment d'activité.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

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

### 1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2 – Assainissement des eaux usées

a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, dans le secteur UYa à défaut de possibilité de raccordement à un réseau d'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles ou agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.

### 3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- \* soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- \* soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### 4- Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

## **ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sous réserve des reculs indiqués sur les documents graphiques les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de :

- 100 m de l'axe de l'autoroute A36
- 4 m minimum de l'alignement des autres voies.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

Aux abords de l'autoroute A 36 un recul minimum de 100 m est imposé par rapport à l'axe de l'infrastructure.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

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

Sans réglementation particulière.

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

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,50.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

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

1) Eléments de surface :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

2) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, réalisées en grillage, en concordance avec le paysage environnant. Elles pourront être doublées de haies végétales.

## **ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Les parkings et les constructions à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, seront accompagnés de plantations d'arbres de haute tige.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés :

- pour les arbres : charme, érable champêtre, érable sycomore, chêne pédonculé, frêne commun, tilleuls à petites et grandes feuilles, bouleau blanc, arbres fruitiers divers...pour les secteurs mésophiles, aulnes glutineux, frêne commun, saules dans les parties humides.
- pour les arbustes : charme, cornouiller sanguin, troène, fusain d'Europe, noisetier, viornes lantane et obier...
- pour les haies défensives : les aubépines monogyne et commune, le prunellier.

Les plantations existantes doivent être maintenues et plus particulièrement les vergers sur les limites séparatives et en fond de parcelle.

Les espaces libres et végétations repérées au plan sont à conserver.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés, AFU,...),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.

Compte tenu de la proximité de la station d'épuration et pour réduire les nuisances auditives et olfactives il conviendra, sauf dispositions techniques particulières, de retenir une distance d'éloignement de 100 m des futures habitations (voir circulaire n°97-31 du 17 février 1997).

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

### **Sont soumis à autorisation**

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les créations et extensions des installations classées soumises à autorisation,
- 2 – Les bâtiments agricoles,
- 3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux et carcasses de voitures.
- 4 - Les campings et caravanings
- 5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 7 – Les constructions à usage : d'abri de jardin de surface supérieure à 20 m<sup>2</sup>, d'activité industrielle, d'entrepôt, de lotissement à usage d'activité, les maisons mobiles.
- 8- Les ouvrages de radio-téléphonie.

## **ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Toute opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractéristiques suivantes :

- \* elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- \* elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

- Toute opération d'aménagement doit offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :

- \* opération d'une superficie minimum de 6.000 m<sup>2</sup> (surface du terrain qui va recevoir l'opération) ou, opération représentant la totalité des espaces disponibles restant à urbaniser.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2 - Assainissement

a) – sauf prescription particulière du zonage d'assainissement établi conformément à la loi sur l'eau, en attente d'un éventuel système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

c) - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- \* soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- \* soit absorbées en totalité sur le terrain.

### 3- Electricité, téléphone et autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

## **ARTICLE AU1 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions et les piscines doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

Aux abords de l'autoroute A 36 un recul minimum de 100 m est imposé par rapport à l'axe de l'infrastructure.

## **ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'une piscines au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- elles constituent des annexes à l'habitation principale (superficie inférieure à 25 m<sup>2</sup>) dont la hauteur mesurée sur limite n'excède par 2,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou 4 m s'il s'agit d'un pignon,
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

Sur le pourtour des bois qui bordent la zone les constructions doivent être implantées en recul de 30 m par rapport aux lisières.

## **ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,20 pour les habitations.

## **ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres et 3,20 mètres pour les annexes (garages, abris à bois,...) non composées avec le bâtiment principal.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt public (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc..).

## **ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

« 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 ».

### 3) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîte doit être parallèle à la voie qui la dessert.

La couverture des bâtiments non publics doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments de terrasse. Les pentes doivent être comprises entre 35° et 45°, des pentes inférieures pouvant être autorisées pour certaines parties limitées des constructions.

Les toitures à un seul versant sur volume isolée sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.

### 4) Eléments de surface :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte terre cuite vieillie nuancée.  
Toutefois, outre les tuiles, les bâtiments publics peuvent être recouverts de cuivre, de zinc.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.
- Les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que la résidence principale

5) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteur. Leur hauteur est limitée à 2,00 m

## **ARTICLE AU1 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU,...) 8 % au moins du terrain doivent être traités en espace vert ou planté, commun à tous les lots.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés :

- pour les arbres : charme, érable champêtre, érable sycomore, chêne pédonculé, frêne commun, tilleuls à petites et grandes feuilles, bouleau blanc, arbres fruitiers divers...pour les secteurs mésophiles, aulnes glutineux, frêne commun, saules dans les parties humides.
- pour les arbustes : charme, cornouiller sanguin, troène, fusain d'Europe, noisetier, viornes lantane et obier...
- pour les haies défensives : les aubépines monogyne et commune, le prunellier.

Les plantations existantes doivent être maintenues et plus particulièrement les vergers sur les limites séparatives et en fond de parcelle.

Les espaces libres et végétations repérées au plan sont à conserver.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

## **ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation pour des activités industrielles, commerciales ou artisanales..

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, ...),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

### Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE AUY1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- 2 - Les campings et caravanings
- 3 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443. 13, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 5- Les lotissements d'habitations.

## **ARTICLE AUY1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception des équipements d'infrastructure, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Toute opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractéristiques suivantes :

- \* elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- \* elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

- Toute opération d'aménagement doit concerner la totalité de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements déjà édifiés dans la zone et d'être intégrées à ceux-ci.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUY1 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

La voie d'accès de la zone débouchera sur la RD 30.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE AUY1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque de phénomène de retour d'eau dans l'adduction publique devront être équipées de disconnecteur.

#### 2 - Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3- Assainissement pluvial

Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

A cet effet l'impact hydraulique des opérations d'urbanisation devra être quantifié et il devra être envisagé la réalisation d'ouvrages adaptés pour compenser les effets de l'aménagement sur les réseaux ou le milieu récepteur.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### 3- Electricité, téléphone et autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

### **ARTICLE AUY1 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE AUY1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sous réserve des reculs indiqués sur les documents graphiques les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de :

- 100 m de l'axe de l'autoroute A36
- 4 m minimum de l'alignement des autres voies.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Cette règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

Aux abords de l'autoroute A 36 un recul minimum de 100 m est imposé par rapport à l'axe de l'infrastructure.

## **ARTICLE AUY1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

## **ARTICLE AUY1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE AUY1 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE AUY1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE AUY1 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

## Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

« 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 ».

### Eléments de surface :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

### Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, réalisées en grillage, en concordance avec le paysage environnant. Elles pourront être doublées de haies végétales.

## **ARTICLE AUY1 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,  
Pour les constructions artisanales : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois.

## **ARTICLE AUY1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Des espaces verts, tampons, seront disposés de manière à former écran en direction du village.  
Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés :

- pour les arbres : charme, érable champêtre, érable sycomore, chêne pédonculé, frêne commun, tilleuls à petites et grandes feuilles, bouleau blanc, arbres fruitiers divers...pour les secteurs mésophiles, aulnes glutineux, frêne commun, saules dans les parties humides.
- pour les arbustes : charme, cornouiller sanguin, troène, fusain d'Europe, noisetier, viornes lantane et obier...
- pour les haies défensives : les aubépines monogyne et commune, le prunellier.

Les plantations existantes doivent être maintenues et plus particulièrement les vergers sur les limites séparatives et en fond de parcelle.

Les espaces libres et végétations repérées au plan sont à conserver.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE AUY1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUY2 est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités industrielles ou logistiques.

Cette zone présente une très forte sensibilité des eaux souterraines à la pollution (affleurement de calcaires fissurés à circulation de type karstique).

L'attention du futur maître d'ouvrage est attirée sur la très grande vulnérabilité de ce site si une activité polluante devait s'y installer.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera, de la part de la collectivité maître d'ouvrage, des travaux d'extension des réseaux publics actuels et la prise en compte, par les aménageurs, de la vulnérabilité des aquifères dans ce secteur.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Le secteur AUY2g concerne une zone de risques géologiques.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

### **Sont soumis à autorisation**

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE AUY2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les habitations et bâtiments d'activité sont interdits.

## **ARTICLE AUY2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements à condition de respecter l'environnement.

Dans le secteur AUY2g lorsque la pente des terrains est supérieure à 15° les projets de construction ne peuvent être autorisés que sous réserve d'une étude géotechnique préalable qui devra définir si le projet est réalisable et sous quelles conditions.

Dans les cas où la pente est inférieure à 15° un examen au cas par cas sera nécessaire pour déterminer, en fonction des caractéristiques du projet, si une étude géotechnique préalable s'impose. Les études pourront être limitées au terrain d'assiette du projet.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUY2 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans disposition particulière.

### **ARTICLE AUY2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ouverture à l'urbanisation nécessitera des travaux d'extension des réseaux publics.

### **ARTICLE AUY2 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans disposition particulière.

### **ARTICLE AUY2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

### **ARTICLE AUY2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

### **ARTICLE AUY2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans disposition particulière.

### **ARTICLE AUY2 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE AUY2 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE AUY2 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE AUY2 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE AUY2 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISES CLASSES**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés :

- pour les arbres : charme, érable champêtre, érable sycomore, chêne pédonculé, frêne commun, tilleuls à petites et grandes feuilles, bouleau blanc, arbres fruitiers divers...pour les secteurs mésophiles, aulnes glutineux, frêne commun, saules dans les parties humides.
- pour les arbustes : charme, cornouiller sanguin, troène, fusain d'Europe, noisetier, viornes lantane et obier...
- pour les haies défensives : les aubépines monogyne et commune, le prunellier.

Les plantations existantes doivent être maintenues et plus particulièrement les vergers sur les limites séparatives et en fond de parcelle.

Les espaces libres et végétations repérées au plan sont à conserver.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUY3 est destinée à accueillir une centrale photovoltaïque au sol. Elle présente une très forte sensibilité des eaux souterraines à la pollution (affleurement de calcaires fissurés à circulation de type karstique). L'attention du futur maître d'ouvrage est attirée sur la très grande vulnérabilité de ce site si une activité polluante devait s'y installer.

Cette zone ne dispose pas, en périphérie immédiate, des équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, et d'électricité) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elle pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès l'apport, à sa périphérie immédiate, des équipements publics nécessaires à son aménagement et dans le cadre d'une opération d'ensemble

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Le secteur AUY3g concerne une zone de risques géologiques.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE AUY3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUY3 2 sont interdites.

### **ARTICLE AUY3 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées si elles respectent les principes suivants :

- . Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent ainsi s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants.
- . Ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.
- . Etre desservies par des équipements conçus pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone. La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après l'apport, à sa périphérie immédiate, des équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les équipements inhérents à chaque opération sont à la charge des constructeurs et aménageurs.

#### 1 - Sont autorisées :

- les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- les installations de production d'énergie renouvelable, et notamment les centrales photovoltaïques au sol, ainsi que les constructions, équipements, aménagements, affouillements et exhaussements nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des centrales photovoltaïques.

2 - Dans le secteur AUY3g, lorsque la pente des terrains est supérieure à 15° les projets de construction ne peuvent être autorisés que sous réserve d'une étude géotechnique préalable qui devra définir si le projet est réalisable et sous quelles conditions.

Dans les cas où la pente est inférieure à 15° un examen au cas par cas sera nécessaire pour déterminer, en fonction des caractéristiques du projet, si une étude géotechnique préalable s'impose. Les études pourront être limitées au terrain d'assiette du projet.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUY3 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans disposition particulière.

### **ARTICLE AUY3 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2 - Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3 - Assainissement pluvial

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- \* soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- \* soit absorbées en totalité sur le terrain.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### 4 - Electricité, téléphone et autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

### **ARTICLE AUY3 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans disposition particulière.

### **ARTICLE AUY3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sous réserve des reculs indiqués sur les documents graphiques les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de :

- 100 m de l'axe de l'autoroute A36,
- 4 m minimum de l'alignement des autres voies. Il ne sera pas tenu compte de cette règle pour les installations de production d'énergie renouvelable, et notamment les centrales photovoltaïques au sol, ainsi que pour les installations et constructions nécessaires à leur exploitation qui sont autorisées sans prescription particulière.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

## **ARTICLE AUY3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

## **ARTICLE AUY3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE AUY3 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE AUY3 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE AUY3 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### Généralités

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

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

### 1 - Eléments de surface

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

### 2 - Les clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, réalisées en grillage, en concordance avec le paysage environnant. Elles pourront être doublées de haies végétales.

## **ARTICLE AUY3 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE AUY3 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés :

- pour les arbres : charme, érable champêtre, érable sycomore, chêne pédonculé, frêne commun, tilleuls à petites et grandes feuilles, bouleau blanc, arbres fruitiers divers...pour les secteurs mésophiles, aulnes glutineux, frêne commun, saules dans les parties humides.
- pour les arbustes : charme, cornouiller sanguin, troène, fusain d'Europe, noisetier, viornes lantane et obier...
- pour les haies défensives : les aubépines monogyne et commune, le prunellier.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

## **ARTICLE AUY3 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. L'agriculture y est l'activité dominante.

Le secteur Ag concerne une zone de risques géologiques.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappels :

### **1 - Sont soumis à autorisation**

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas liées et nécessaires à l'activité agricole, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans le secteur Ag toute construction est interdite.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1- Les nouveaux sièges d'exploitation à condition qu'ils s'implantent à plus de 100 mètres des zones d'habitation.
- 2- Les annexes et les extensions des exploitations agricoles à conditions qu'elles s'implantent à plus de 25 mètres des habitations des tiers, à l'exception des travaux de mise aux normes qui échappent à cette obligation de recul.
- 3- L'extension mesurée et l'aménagement de bâtiments existants à condition que leurs nécessités de fonctionnement restent compatibles avec les équipements et services existants et sous réserve du respect de la destination de la zone.
- 4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de tenir compte de la qualité paysagère de la commune. Pour ce qui concerne les constructions d'intérêt collectif non constitutives de services publics, leur implantation n'est autorisée que si celle-ci reste compatible avec la vocation de la zone.
- 5- Les dépendances (abri de jardin, garage, ...) aux maisons d'habitation existantes dont la surface totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments existants.
- 6- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (E.D.F., P.T.T., ...) à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement,
- 7- Les installations et travaux divers.

8- Les clôtures.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.  
Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

#### 1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2 – Assainissement des eaux usées

Sauf prescription particulière du zonage d'assainissement établi suivant les prescriptions de la loi sur l'eau, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.  
L'évacuation des eaux usées est interdite dans les rivières, ruisseaux, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

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

Néant.

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

Sous réserve des reculs indiqués sur les documents graphiques les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de :

- 100 m de l'axe de l'autoroute A36
- 8 m minimum de l'alignement des autres voies.

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

1 – Les constructions doivent s’implanter à 4 mètres des limites de propriété.

2 - Toutefois, les constructions de bâtiments joignant la limite parcellaire sont autorisées pour des constructions de faible importance (moins de 20 m<sup>2</sup> de SHOB) dont la hauteur n’excède pas 3,20 mètres.

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

Sans disposition particulière.

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

Le coefficient d’emprise au sol n’est pas fixé.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d’exhaussement ou d’affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu’au faîtage, à l’exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres (9 m pour les constructions d’habitation).

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

- L’emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d’un enduit ou d’un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.
- Les toitures en terrasses et à un pan sont à interdire, excepté pour les constructions annexes accolées, les locaux techniques des constructions ou installations publiques.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

En cas de construction à usage d’activités susceptibles d’entraîner des nuisances visuelles, des plantations d’accompagnement pourront être imposées sur les marges d’isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d’essences locales sont imposés :

- pour les arbres : charme, érable champêtre, érable sycomore, chêne pédonculé, frêne commun, tilleuls à petites et grandes feuilles, bouleau blanc, arbres fruitiers divers...pour les secteurs mésophiles, aulnes glutineux, frêne commun, saules dans les parties humides.
- pour les arbustes : charme, cornouiller sanguin, troène, fusain d'Europe, noisetier, viornes lantane et obier...
- pour les haies défensives : les aubépines monogyne et commune, le prunellier.

Les plantations existantes doivent être maintenues et plus particulièrement les vergers sur les limites séparatives et en fond de parcelle.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Dans les zones soumises à la réglementation des boisements les plantations doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

**Z O N E N**

**Avertissement** : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

Le secteur Ni est concerné par les zones inondables de l'Aremberge.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappels :

**1 - Sont soumis à autorisation**

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Dans les espaces boisés soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article N 2 ci-dessous sont interdites.

Dans le secteur Ni toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'extension mesurée des bâtiments existants (dans la limite de 30% de la SHON initiale) sans changement de destination, à condition que leurs nécessités de fonctionnement restent compatibles avec les équipements et services existants.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics à condition de s'intégrer à l'environnement..
- Les installations nécessaires aux services publics et les installations d'intérêt général ou non, à condition que ces dernières aient un lien avec la destination de la zone.
- Les clôtures.

- Les bâtiments annexes (garages, abris,...) de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, liés à des habitations situées dans la zone limitrophe, à conditions qu'ils soient situés à une distance maximum de 30 mètres de celles-ci.
- Les abris de pâture fermés sur 3 côtés seulement, limités à 20 m<sup>2</sup> et à condition qu'ils soient à plus de 50 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

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

Sans disposition particulière.

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

Sans disposition particulière.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance minimum de 8 mètres de l'alignement des voies.

Aux abords de l'autoroute A 36 un recul minimum de 100 m est imposé par rapport à l'axe de l'infrastructure.

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

1 – Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres des limites de propriété.

2 - Toutefois, les constructions de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée pour des constructions de faible importance (moins de 20 m<sup>2</sup> de SHOB) dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

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

Sans disposition particulière.

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

Sans disposition particulière.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 6 mètres.

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

Sans disposition particulière.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Sans disposition particulière.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en excluant les résineux.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés :

- pour les arbres : charme, érable champêtre, érable sycomore, chêne pédonculé, frêne commun, tilleuls à petites et grandes feuilles, bouleau blanc, arbres fruitiers divers...pour les secteurs mésophiles, aulnes glutineux, frêne commun, saules dans les parties humides.
- pour les arbustes : charme, cornouiller sanguin, troène, fusain d'Europe, noisetier, viornes lantane et obier...
- pour les haies défensives : les aubépines monogyne et commune, le prunellier.

Les plantations existantes doivent être maintenues et plus particulièrement les vergers sur les limites séparatives et en fond de parcelle.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Dans les zones soumises à la réglementation des boisements les plantations doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementée.