



Commune de Pugey

Code INSEE : 25473

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## Règlement

Approbation du PLU .....10 septembre 2014  
Mise à jour n°1.....28 juin 2019  
Mise à jour n°2 .....15 novembre 2023

# **REGLEMENT**

**SOMMAIRE**

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</b>	<b>7</b>
Zone UA	8
Zone UB et UBi	15
Zone UE	22
Zone UX	28
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>35</b>
Zone 1AU	36
Zone 1AUE	43
Zone 2AU	50
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>	<b>54</b>
Zone A	55
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>60</b>
Zone N	61
Zone NB	66
Zone NC	71
Zone Nh	76
<b>TITRE VI : ANNEXES</b>	<b>80</b>

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Pugey (Doubs).

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

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

#### Les zones urbaines :

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

#### Les zones à urbaniser :

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

#### Les zones agricoles :

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

#### Les zones naturelles

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

#### Les emplacements réservés

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

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 1310-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

#### Les zones concernées par des marnes en pente

Il conviendra de se reporter aux modalités de constructibilité de ces zones (cf : Annexe 2 du règlement).

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

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

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

#### Rappels :

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

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

Le territoire communal est traversé par une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides. Deux canalisations parallèles séparées de quelques mètres composent ce pipeline.

Ces canalisations traversant la commune sont déclarées d'utilité publique respectivement par décret des 16 décembre 1960 et 3 février 1972.

L'exploitant de ces ouvrages est la Société du Pipeline Sud Européen (SPSE) dont la Direction Technique est basée à FOS-SUR-MER (BP 14) 13771.

Conformément à la circulaire interministérielle (Equipement/Industrie) du 4 août 2006, confirmée par celle du 14 août 2007, il convient de maîtriser l'urbanisation dans les zones les plus exposées aux risques industriels générés par ces canalisations.

En fonction des études de sécurité réalisées par les exploitants, trois zones de dangers sont déterminées autour de ces ouvrages dans le cas d'un sectionnement net de la canalisation.

- Une zone des effets irréversibles (IRE) ou de dangers significatifs,
- Une zone des premiers effets létaux (PEL) ou de dangers graves,
- Une zone des effets létaux significatifs (LS) ou de dangers très graves.

Ces distances (de part et d'autre de la canalisation) sont les suivantes :

	<b>Zone de dangers très graves</b>	<b>Zone de dangers graves</b>	<b>Zone de dangers significatifs</b>
PL1 (34") soit 864 mm	180 m	225 m	285 m
PL2 (42") soit 1016 mm	180 m	220 m	280 m

En application des dispositions de l'article R.123-11b du Code de l'urbanisme, le document d'urbanisme doit prendre en compte ces risques et définir des restrictions pour les constructions ou les installations :

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et de tout établissement recevant du public (ERP) susceptible d'accueillir plus de 100 personnes est à proscrire dans la zone de dangers très graves.
- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 (correspondant aux établissements recevant plus de 300 personnes) est à proscrire dans les zones de dangers graves.

Dans l'ensemble des zones de dangers significatifs pour la vie humaine, il convient d'informer l'exploitant de la canalisation des projets d'urbanisme le plus en amont possible pour qu'il puisse mettre en œuvre des dispositions compensatoires éventuellement nécessaires visant à limiter les risques.

L'implantation de toute nouvelle construction (autre que les ERP et IGH) dans ces trois zones de dangers est à apprécier en fonction du danger qu'elle représente pour la canalisation et du danger encouru par les futurs occupants de la construction.

Toutefois, des mesures compensatoires peuvent être apportées dans le cas de projets d'aménagement ou de construction importants pour la commune, en coordination avec l'exploitant de ces ouvrages.

Pour les travaux à réaliser à proximité de la canalisation, le décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 impose à toute personne ayant l'intention d'effectuer ou de faire effectuer des travaux à proximité (jusqu'à 75 mètres selon le type de construction envisagée) des ouvrages d'accomplir, avant la mise en œuvre, les formalités préalables de déclaration auprès de son exploitant.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### Caractères de la zone U

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

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

**UA** : elle correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou même en limite d'emprise publique avec un léger retrait. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

**A l'intérieur de cette zone, le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement.**

**UB** : le secteur UB correspond aux extensions urbaines. Il comprend notamment des constructions intermédiaires, plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Ce secteur est principalement caractérisé par des lotissements avec une implantation des constructions en cœur de parcelle.

Le secteur UB est composé d'un sous-secteur UB<sub>i</sub> soumis au risque d'inondation. Il correspond à un secteur de 77 ares situé au Sud du bourg centre le long du ruisseau de Pugey.

**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis à la servitude I1 (périmètre de servitude autour d'une canalisation de gaz) doit respecter les règles fixées par décret et indiquées dans les annexes du PLU – partie « servitudes d'utilité publique ».**

**A l'intérieur de cette zone, le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement.**

**UE** : le secteur UE correspond au secteur accueillant les équipements d'intérêt collectif de la commune. Il concerne la maison du temps libre située au Nord du bourg.

**A l'intérieur de cette zone, le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement.**

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

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

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

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanage,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
  - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'aménagement dans les dolines, leur comblement et leur remblaiement sont interdits.
  - Les constructions à usage : d'industrie, d'exploitation agricole et/ou forestière, d'entrepôt
  - L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

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

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement. Un refus de permis peut être émis sur la base de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

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

#### Accès :

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

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

#### Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### Eau potable :

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

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

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, ainsi que la topographie du site. L'infiltration des eaux est interdite dans le secteur concerné par les marnes en pente.
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,

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

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

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

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

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

Les réseaux devront être enterrés.

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

Non réglementé.

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

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie (usoirs compris).

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

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

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

L'isolation extérieure des constructions existante à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres maximum supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment et ne devra pas nuire à la sécurité des usagers.

Des implantations différentes sont autorisées pour la construction et l'installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

La façade avant des constructions doit être située en limite ou au-delà de 4 mètres.

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

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

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction annexe est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les constructions et installation doivent s'implanter :

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

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

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

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

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

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

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

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

#### Clôtures :

- Les clôtures présentes en limite d'emprise publique peuvent être constituées de grillage ou de palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut. Les haies vives peuvent être doublées d'un grillage.

#### Toitures :

Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de matériaux rappelant la tuile en terre cuite.

Les toitures végétalisées, les panneaux solaires ainsi que les toits terrasses sont autorisées.

#### Façades :

Non réglementé.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments de jardins y compris, les abris, les garages et autres annexes à l'habitat, n'excédant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4 mètres au faitage,
- les extensions de maisons d'habitation, pergolas et vérandas,
- les constructions à usage de service public et d'intérêt général.

Elles ne doivent néanmoins pas porter atteinte à l'existant.

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

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

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Selon l'article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

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

1 place par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface planché, avec un maximum de 4 places

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

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'aménagement dans les dolines, leur comblement et leur remblaiement sont interdits.
  
- Les constructions à usage : d'industrie, d'exploitation agricole et/ou forestière, d'entrepôt
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

#### **Disposition particulière au secteur UBi :**

Est interdite :

- Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.

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

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

Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement. Un refus de permis peut être émis sur la base de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

### **Article 3 – UB et UBi : accès et voiries**

#### Accès :

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

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

#### Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article 4 – UB et UBi : desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

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

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

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, ainsi que la topographie du site. L'infiltration des eaux est interdite dans le secteur concerné par les marnes en pente.
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,

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

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

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

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

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

Les réseaux devront être enterrés.

### **Article 5 – UB et UBi: caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

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

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie (usoirs compris).

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

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

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

L'isolation extérieure des constructions existante à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres maximum supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment et ne devra pas nuire à la sécurité des usagers.

Des implantations différentes sont autorisées pour la construction et l'installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

La façade avant de la construction doit avoir un recul de 4 mètres par rapport aux voies existantes, pour les constructions à usage principale ;

Le recul doit être de 2 mètres pour les vérandas ou sas d'entrée.

Le recul doit être de 10 mètres par rapport aux RD.

## **Article 7 – UB et UBi : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction annexe est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Des implantations différentes sont autorisées pour la construction et l'installation nécessaire au service publique ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installation doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Article 9 – UB et UBi : emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 10 – UB et UBi : hauteur des constructions**

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

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

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

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

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

## **Article 11 – UB et UBi : aspect extérieur**

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

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

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

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

### Clôtures :

- Les clôtures présentes en limite d'emprise publique peuvent être constituées de grillage ou de palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut. Les haies vives peuvent être doublées d'un grillage.

### Toitures :

Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de matériaux rappelant la tuile en terre cuite.

Les toitures végétalisées, les panneaux solaires ainsi que les toits terrasses sont autorisées.

### Façades :

Non réglementé.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments de jardins y compris, les abris, les garages et autres annexes à l'habitat, n'excédant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4 mètres au faîtage,
- les extensions de maisons d'habitation, pergolas et vérandas,
- les constructions à usage de service public et d'intérêt général.

Elles ne doivent néanmoins pas porter atteinte à l'existant.

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

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

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Selon l'article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

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

- 2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface plancher, avec un maximum de 4 places

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

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'aménagement dans les dolines, leur comblement et leur remblaiement sont interdits.
  
- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'exploitations agricoles ou forestières.

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

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

Le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement. Un refus de permis peut être émis sur la base de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

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

#### Accès :

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

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

#### Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### Eau potable :

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

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

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, ainsi que la topographie du site. L'infiltration des eaux est interdite dans le secteur concerné par les marnes en pente.
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,

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

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

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

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

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

Les réseaux devront être enterrés.

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

Non réglementé.

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

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie (usoirs compris).

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

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

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

L'isolation extérieure des constructions existante à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres maximum supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment et ne devra pas nuire à la sécurité des usagers.

Le point d'extension d'une construction existante le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

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

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

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction annexe est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les constructions et installation doivent s'implanter :

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

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

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

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

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

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

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

### **Article 12 – UE : stationnement**

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

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

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

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanage,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
  - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'aménagement dans les dolines, leur comblement et leur remblaiement sont interdits.

Les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière.

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

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

Les logements de fonction ou de gardiennage à condition d'être nécessaires aux activités autorisées, dans la limite d'un logement par activité et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée si les conditions de sécurité le permettent. La surface plancher ne devra pas dépasser 50 m<sup>2</sup>.

Sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures,
- Les clôtures,
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics,
- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'industrie, de bureaux, de commerces liés à une activité de production sur place, de commerces destinés aux entreprises et aux particuliers de formation, de séminaires et de congrès, de restauration, de service, de loisirs et de stationnement,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les groupements d'activités,
- Les entrepôts à condition qu'ils soient accessoires à une activité autorisée,
- Les installations classées (rappel : sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants),

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

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

#### Accès :

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

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

#### Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### Eau potable :

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

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

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

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

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

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

Les réseaux devront être enterrés.

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

Non réglementé.

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

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie (usoirs compris).

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

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

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

L'isolation extérieure des constructions existante à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres maximum supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment et ne devra pas nuire à la sécurité des usagers.

Des implantations différentes sont autorisées pour la construction et l'installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 5 et 20 mètres.

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

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

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction annexe est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Des implantations différentes sont autorisées pour la construction et l'installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installation doivent s'implanter :

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

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

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres, celles des installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.

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

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

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

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

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

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

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

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

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

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur.

La zone AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'avancement des réseaux et des équipements nécessaires à la zone. Cette zone est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

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

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

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

**A l'intérieur de cette zone, le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement.**

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

Cette zone naturelle est destinée au développement futur des équipements d'intérêt collectif de la commune.

**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis à la servitude I1 (périmètre de servitude autour d'une canalisation de gaz) doit respecter les règles fixées par décret et indiquées dans les annexes du PLU – partie « servitudes d'utilité publique ».**

**A l'intérieur de cette zone, le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement.**

**2AU** : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

Cette dernière est vouée au développement de l'habitat à long terme.

**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis à la servitude I1 (périmètre de servitude autour d'une canalisation de gaz) doit respecter les règles fixées par décret et indiquées dans les annexes du PLU – partie « servitudes d'utilité publique ».**

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

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

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

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

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
  
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement. Un refus de permis peut être émis sur la base de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

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

#### Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### Eau potable :

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

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

#### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, ainsi que la topographie de site. L'infiltration des eaux est interdite dans le secteur concerné par les marnes en pente.
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,

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

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

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

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

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

Les réseaux devront être enterrés.

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

Non réglementé.

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

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

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

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Des implantations différentes sont autorisées pour la construction et l'installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.

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

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

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

Des implantations différentes sont autorisées pour la construction et l'installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Des implantations différentes sont autorisées pour la construction et l'installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

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

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

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Article 9 – 1AU : emprise au sol**

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture ou 9 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout.

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

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

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

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

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

#### Clôtures :

- Les clôtures présentes en limite d'emprise publique peuvent être constituées de grillage ou de palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut. Les haies vives peuvent être doublées d'un grillage.
- Les clôtures présentes en limite séparative peuvent être constituées de grillage ou de palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur à bahut. Les haies vives peuvent être doublées d'un grillage sombre.

#### Toitures :

Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles.

Les toitures végétalisées, les panneaux solaires ainsi que les toits terrasses sont autorisés.

#### Façades :

Non réglementé.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments de jardins y compris, les abris, les garages et autres annexes à l'habitat, n'excédant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4 mètres au faitage,
  - les extensions de maisons d'habitation, pergolas et vérandas,
- Elles ne doivent néanmoins pas porter atteinte à l'existant..

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

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

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Selon l'article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé la création de 2 places de stationnement.

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

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

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

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

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
  
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement. Un refus de permis peut être émis sur la base de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

### **Article 3 – 1AUE : accès et voiries**

#### Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article 4 – 1AUE : desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

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

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

#### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, ainsi que la topographie de site. L'infiltration des eaux est interdite dans le secteur concerné par les marnes en pente.
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,

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

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

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

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

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

Les réseaux devront être enterrés.

### **Article 5 – 1AUE : caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

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

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

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés. Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Des implantations différentes sont autorisées pour la construction et l'installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance de 4 mètres ou au-delà.

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

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

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

Des implantations différentes sont autorisées pour la construction et l'installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Des implantations différentes sont autorisées pour la construction et l'installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

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

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

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Article 9 – 1AUE : emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 10 – 1AUE : hauteur des constructions**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

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

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

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

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

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

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

**Article 15 – 1AUE : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

**Article 1 – 2AU : occupations et utilisations du sol interdites**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **Article 3 – 2AU : accès et voiries**

Non réglementé.

### **Article 4 – 2AU : desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article 5 – 2AU : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'emprise publique

### **Article 7 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

### **Article 8 – 2AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 9 – 2AU : emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 – 2AU : hauteur des constructions**

Non réglementé.

**Article 11 – 2AU : aspect extérieur**

Non réglementé.

**Article 12 – 2AU : stationnement**

Non réglementé.

**Article 13 – 2AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Non réglementé.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 14 – 2AU : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

**Article 15 – 2AU : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – 2AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **Caractères de la zone A**

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme « *Les zones agricoles sont dites "zones A".*

*Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis à la servitude I1 (périmètre de servitude autour d'une canalisation de gaz) doit respecter les règles fixées par décret et indiquées dans les annexes du PLU – partie « servitudes d'utilité publique ».**

**A l'intérieur de cette zone, le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement.**

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

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol liées à usage, d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'industrie.

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

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole, ainsi qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation.
- Les abris de pâtures ne peuvent être admis que s'ils sont liés et nécessaires à une activité agricole

Le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement. Un refus de permis peut être émis sur la base de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

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

#### Accès :

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### Eau potable :

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

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

Les logements de fonction devront respecter un recul de 6 mètres minimum des berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- en cas d'extension d'une construction existante, le recul devra être au moins de 2 mètres.

Des implantations différentes sont autorisées pour la construction et l'installation nécessaire au service publique ou d'intérêt collectif.

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

Les logements de fonction devront respecter un recul de 6 mètres minimum des berges des cours d'eau.

Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les annexes doivent être implantées :

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

Des implantations différentes sont autorisées pour la construction et l'installation nécessaire au service publique ou d'intérêt collectif.

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

Une distance de 5 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 20 mètres (silos...).

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

Les constructions ne devront pas dépasser 10 mètres à l'égout de toiture ; un dépassement est autorisé en cas d'impératifs fonctionnels pour les bâtiments agricoles.

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

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

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

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

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

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### Caractères de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme « *Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.*

*En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »*

Elle comprend 4 secteurs :

- N : zone naturelle et paysagère à protéger.  
**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis à la servitude I1 (périmètre de servitude autour d'une canalisation de gaz) doit respecter les règles fixées par décret et indiquées dans les annexes du PLU – partie « servitudes d'utilité publique ».**  
**A l'intérieur de cette zone, le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement.**
- NB : zone d'habitat diffus, à caractère naturel et paysager à protéger mais permettant une occupation du sol mesurée.  
**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis à la servitude I1 (périmètre de servitude autour d'une canalisation de gaz) doit respecter les règles fixées par décret et indiquées dans les annexes du PLU – partie « servitudes d'utilité publique ».**
- NC : zone naturelle où est présente une carrière.
- Nh : zone naturelle humide ne permettant aucune occupation du sol.
- **A l'intérieur de cette zone, le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement.**

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

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

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
  - o Les terrains de camping et de caravanages.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement dans les dolines, leur comblement et leur remblaiement sont interdits.
  
- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol liées à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à l'exception de celles citées en art.2.

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

- Les abris de pâtures à condition d'être liés à une activité agricole.

Le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement. Un refus de permis peut être émis sur la base de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

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

#### Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### Eau potable :

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

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

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

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

Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les annexes doivent être implantées :

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

Des implantations différentes sont autorisées pour la construction et l'installation nécessaire au service publique ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

En cas de rénovation, reconstruction après sinistre datant de moins de 2 ans ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions et installation énergétique est fixé à 9 mètres hors tout.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
  - o Les terrains de camping et de caravanages.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement dans les dolines, leur comblement et leur remblaiement sont interdits.
- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol liées à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à l'exception de celles citées en art.2.

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

- Sur l'habitat, seules sont autorisées les opérations de rénovation, de changement de destination, d'adaptation et d'extension (dans la limite de 25% de la surface plancher).
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- La création d'annexe est également autorisée dans la limite de 20m<sup>2</sup> de la surface de plancher par construction.

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

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

#### Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### Eau potable :

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

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

Le point d'extension d'une construction existante le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

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

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

Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les annexes doivent être implantées :

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

Des implantations différentes sont autorisées pour la construction et l'installation nécessaire au service publique ou d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

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

Non réglementé.

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

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

En cas de rénovation, reconstruction après sinistre datant de moins de 2 ans ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions et installation énergétique est fixé à 9 mètres hors tout.

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

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

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

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

### **Article 12 – NB : stationnement**

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

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

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

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

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

**Article 15 – NB : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – NB : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

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

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

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
  - o Les terrains de camping et de caravanages.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement dans les dolines, leur comblement et leur remblaiement sont interdits.
- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NC - 2.

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

- Dans le secteur NC, les carrières et extraction de matériau et les équipements nécessaires, sous réserve que le mode d'exploitation et de remise en état soit fixé par l'autorisation d'ouverture.

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

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

#### Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### Eau potable :

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

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres au point de l'emprise publique.

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

Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

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

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

### **Article 12 – NC : stationnement**

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

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

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

Non réglementé.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

**Article 15 – NC : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – NC : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

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

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

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
  - o Les terrains de camping et de caravanages.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement dans les dolines, leur comblement et leur remblaiement sont interdits.
- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NC - 2.

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

Seules sont autorisées les installations ou travaux nécessaires à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

Le secteur concerné par des marnes en pente doit respecter les conditions dans lesquelles les constructions sont admises indiquées dans les annexes du règlement. Un refus de permis peut être émis sur la base de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**Article 11 – Nh : aspect extérieur**

Non réglementé.

**Article 12 – Nh : stationnement**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## TITRE VI : ANNEXES

### ANNEXE 1 – Stationnement

#### 1. Constructions à usage de commerce :

*Commerces isolés :*

Une surface affectée au stationnement des clients au moins égale à 50% de la surface de plancher des locaux professionnels.

*Centres commerciaux :*

Une surface affectée au stationnement des clients égale à 100% de la surface de plancher de construction en dehors des places de stationnement pour les livreurs.

#### 2. Constructions à usage de bureau

Une surface affectée au stationnement des employés égale à 60% de la surface de plancher augmentée de n places de stationnement pour les visiteurs.

#### 3. Constructions à usage de service :

*Hôtels et restaurants :*

Cinq places de stationnement pour 10 chambres et 2 places de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de restaurant en zone UA,

Neuf places de stationnement pour 10 chambres et 3 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant pour les autres zones.

*Salles de spectacle et de réunion :*

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil avec un minimum de 1 place de stationnement par 10 personnes.

*Lieux de culte :*

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil avec un minimum de 1 place de stationnement par 15 personnes.

*Stades :*

Une place de stationnement pour trois places jusqu'à 5 000 places ;

Une place de stationnement pour cinq places de 5 à 10 000 places ;

Une place de stationnement pour sept places de 10 à 30 000 places.

*Piscines et patinoires :*

Une surface affectée au stationnement des clients égale à 100% de l'emprise des installations de la piscine ou de la patinoire.

*Etablissements hospitaliers et cliniques :*

Quinze places de stationnement pour 100 lits à l'intérieur (médecins, infirmières et personnels) plus dix places pour 100 lits à l'extérieur (visiteurs et consultants), si la desserte est bonne,  
Trente places de stationnement pour 100 lits à l'intérieur plus vingt places pour 100 lits à l'extérieur, si la desserte est mauvaise.

*Etablissements d'enseignement :*

Du 1<sup>er</sup> degré : une place de stationnement par classe ;

Du second degré : deux places de stationnement par classe.

Tous les établissements d'enseignement doivent comporter une aire de stationnement pour deux roues.

**4. Installations de jeux et loisirs :***Terrains de camping ou de stationnement de caravanes :*

Une place de stationnement par tente et par caravane.

*Aires de jeux et de loisirs :*

N places de stationnement à déterminer dans chaque cas.

**5. Industries**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre de la construction ; toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place de stationnement par 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> ;

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires (poids lourds, semi-remorques, camions,...).

**6. Maisons de retraite**

9 places de stationnement pour 60 lits à l'intérieur (personnel), plus de 20 places à l'extérieur (visiteurs)

## ANNEXE 2 – Risque de mouvement de terrain

*Formations à risque de glissements de terrains :*

Les zones de marnes en pente (MA) sont des zones stables dans les conditions naturelles mais qui peuvent être le siège de glissement à la suite de l'intervention de l'homme.

Dans ces zones, plus la pente est importante, plus le risque de déclencher un mouvement est fort. De même, plus les terrassements sont importants, plus le risque est fort.

De manière générale, il est recommandé dans ces zones d'éviter les travaux de terrassement conduisant à rupture ou accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante : sous-sols enterrés, terrasses et plate-formes en déblai, etc.

Dans les zones où la pente est supérieure à 15°, il est préférable d'éviter toute urbanisation nouvelle. Toutefois, des projets de construction peuvent être autorisés, sous réserve d'une étude géotechnique préalable qui devra définir si le projet est réalisable, et sous quelles conditions.

Les zones où la pente est inférieure à 15° sont a priori constructibles.

Néanmoins, certaines caractéristiques géomorphologiques (zones de sources, circulation sous-cutanées, ...) peuvent déstabiliser des marnes même pour des pentes faibles. Un examen au cas par cas est donc nécessaire pour déterminer, en fonction des caractéristiques du projet, si une étude géotechnique préalable est nécessaire. C'est notamment le cas pour les projets d'ensemble (lotissements, ZAC, etc).

Contrairement aux zones à glissements de terrains identifiés, les études géotechniques relatives aux terrains à risque de glissements de terrain peuvent être limitées au terrain d'assiette des projets.

En matière d'ADS, il est indispensable avant tout avis émis au titre du risque mouvements de terrain pour de telles zones de connaître la pente du terrain. La transmission avec les dossiers de photographies et surtout d'un profil en travers topographique ou d'un relevé topographique du terrain permettant de lever les incertitudes sur ce point évitera une demande de pièces complémentaires pour déterminer si une étude géotechnique préalable est nécessaire.

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

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

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE

