



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE PUISIEULX

## Règlement Ecrit

Vu pour être annexé à la  
délibération du :

Approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme

Pour la Présidente,  
Le Vice-Président,

Pierre GEORGIN

## Document D1

Transmission en Sous-Préfecture  
en annexe de la délibération du :

approuvant la révision du PLU.

## **SOMMAIRE GENERAL**

### **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE..... p.4**

- Zone UD .....p.5
- Zone UX .....p.13

### **TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... p.20**

- Zone 1AU .....p.21
- Zone AUX.....p.29

### **TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... p.35**

- Zone A.....p.36

### **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES..... p.43**

- Zone Np.....p.44



## TITRE I -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Catégories de zone urbaine ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune:

- |             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| - Zone UD   | Zone urbaine mixte à dominante d'habitat                                  |
| Secteur UD1 | Zone urbaine mixte à dominante d'habitat avec risque de remontée de nappe |
| - Zone UX   | Zone urbaine d'activités                                                  |

## La Zone UD

---

### *Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols*

#### **Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

##### Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
  - liées à l'industrie.
  - les nouveaux entrepôts.
- 2) Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 3) Les activités économiques incompatibles avec la zone d'habitat.
- 4) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 5) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits<sup>1</sup> :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34), l'installation d'une caravane (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) et suivant les conditions définies à l'article 2.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 6) Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à :
  - des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
  - les nouvelles installations pylônes radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 7) Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces verts, paysagers.
- 8) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.
- 9) L'implantation des constructions neuves et les extensions des constructions existantes à moins de 6m du pied de la berge du cours d'eau.
- 10) Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets à l'exception des points de compostage et les bennes à déchets.
- 11) Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation, lorsqu'ils sont liés à un garage existant.

##### Dans le secteur UD1

- 12) Les constructions présentant un nouveau niveau en sous-sol sont interdites ainsi que les extensions de sous-sol. Toutefois, dans le cas de sous-sol existant la reconstruction est autorisée.

---

<sup>1</sup> Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

## **Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2) Les aménagements et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
  - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
  - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances ;
  - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques ;
- 4) Les constructions et installations destinées aux activités, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 5) Dans le cas d'extension de construction existante, et notamment des garages, celles-ci ne devra pas réduire la surface minimale dédiée au stationnement mentionnée à l'article 2.5.1 » (soit 2 places de stationnement directement accessibles depuis la voie).
- 6) Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

## **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

### ***1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :***

Non réglementé.

### ***1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :***

Non réglementé.

### ***1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations***

Non réglementé.

### ***1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs***

Non réglementé

## **Article 1.4. Mixité sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 2.1. Implantation des constructions**

#### **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite d'emprise du domaine public,
  - soit en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
  - et/ou en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 2) Dans le cas de reconstruction de constructions existantes après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée :
  - soit à l'identique ;
  - soit en limite du domaine public;
  - et/ou en retrait d'au moins 5m du domaine public.
- 3) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au 2.1.4.
  - Dans le cas de servitudes d'alignement (EL7), l'implantation des constructions doit respecter le plan d'alignement.
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être réalisées :
  - soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 m.
  - soit en limite séparative sous réserve que la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3 m de hauteur.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au 2.1.4..
- 3) Les constructions annexes présentant une hauteur de plus de 3 m ne sont pas autorisées en limite séparative. Leur implantation doit être à une distance au moins égale à la hauteur divisée par 2 ( $d=H/2$ ) et jamais inférieure à 3m.
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.
- 2) La distance entre deux constructions non contiguës devra être égale à la hauteur du plus haut bâtiment avec un minimum de 4m.

- 3) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au 2.1.4..
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

**Par rapport aux voies et emprises publiques**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas la règle énoncée **au 2.1.1**. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

**Par rapport aux limites séparatives**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

**Par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres** sur une même propriété, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.3**. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

### **Article 2.2. Volumétrie**

#### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.
- 2) Toutefois, dans le cas de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, l'emprise au sol n'excédera pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 3) Dans le cas d'extension de construction existante, l'emprise au sol totale maximale est de 60 % de la surface du terrain.
- 4) Dans le cas de terrain dont la surface est égale ou inférieure à 300 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol totale maximale est de 80 %.
- 5) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.2.2. La hauteur des constructions**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) La hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faîtage par rapport au terrain naturel. Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 2) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 3) Toutefois, dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, la hauteur n'excèdera pas la hauteur de la construction existante.

- 4) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.
- 5) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

Dans le secteur UD1:

- 6) Le niveau le plus bas de toute construction nouvelle ne doit pas être situé sous le niveau du terrain naturel. Les sous-sols sont interdits pour cause de proximité de la nappe phréatique.

**2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :** Non réglementé

**Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2) Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.
- 3) Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

**2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article **2.2.2**, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

**2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les dispositifs techniques ou équipements extérieurs tels que : climatiseur, pompe à chaleur...ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

**2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, les toitures doivent avoir l'aspect de tuiles ou d'ardoises, à l'exception des toitures terrasses, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- 2) Les toitures présentant un aspect bac acier sont autorisées à condition de présenter un acrotère et d'être bien intégrées sur le plan architectural, urbain et paysager.
- 3) Les toits ayant l'aspect de tôles ondulées sont interdits.
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P. et dans le cas de toitures végétalisées et/ou de panneaux solaires

**2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 1) Les clôtures devront être constituées :
  - soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur ;
  - soit d'un muret surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur ;

- soit d'un mur plein n'excédant pas 2 m de hauteur. Toutefois, dans le cas de reconstruction d'un mur plein existant excédant 2 m de hauteur, le nouveau mur plein pourra être édifié à la hauteur du mur existant.

2) Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P.

#### **2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

#### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé.

### **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

#### **2.4.1. Coefficient de biotope**

Non réglementé.

#### **2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- 1) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées, constituées d'espèces variées et locales.
- 2) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10 % de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement, et réalisés sur les parties communes.
- 3) Les aires de stationnement doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés.
- 4) Pour les constructions nouvelles sur des terrains non boisés, il sera planté un minimum de 1 arbre à tige par tranche de 150m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

#### **2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

#### **2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Non réglementé.

### **Article 2.5. Stationnement**

#### **2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes.

- 2) Il devra être prévu un minimum de 3 places par logement dont 2 hors garage. Ces 2 places seront directement accessibles depuis la voie.
- 3) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- 4) Dans le cas de changement de destination d'un local ou d'un bâtiment, pour sa transformation en habitation, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 5) Pour les établissements professionnels et/ou de service, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 6) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 7) Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
  - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m<sup>2</sup>.
  - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m<sup>2</sup> pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>.
- 8) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.
- 9) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P.

#### **2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

#### **2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités**

Non réglementé.

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### Voirie :

- 1) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 2) Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

3) Les voies nouvelles devront présenter une emprise totale<sup>2</sup> de 8m minimum.

### **3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

## **Article 3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

Dans l'ensemble de la zone :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

Dans l'ensemble de la zone :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux de Pluie :

1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
2. Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
3. Toutes les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.
4. Toute installation d'activité non soumise à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel. Ces installations sont subordonnées à la collectivité qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.

### **3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

Non réglementé.

### **3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Dans l'ensemble de la zone :

Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement sur l'unité foncière.

### **3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

---

<sup>2</sup> (bandes circulantes + abords aménagés : trottoirs...)

# La Zone UX

---

## *Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols*

### **Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

#### Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 2) Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, les constructions à destination d'habitation et changement de destination de construction existante pour de l'habitat sauf celles prévues à l'article 1.2.
- 3) L'ouverture et l'exploitation de carrières, hormis celles nécessaires aux travaux de la réalisation des équipements publics d'infrastructures.
- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants:
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les habitations légères de loisirs
  - - Toute construction provisoire édifiée à l'aide de matériaux légers (abris, cabanes, constructions provisoires), sauf pendant la durée des chantiers de constructions
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules hors d'usage (R111-50).
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 5) Les constructions de garages en bande disposant d'un accès individuel sur le domaine public.
- 6) Toute construction, installation ou aménagement de nature à atteindre :
  - La qualité paysagère des abords du site de la Pompelle.
  - La qualité des eaux du champ captant d'eau potable.
- 7) Les dépôts dont le stockage en plein air ne sera autorisé que pour les matériels et matériaux nécessaires ou issus de l'activité exercée sur la parcelle concernée et qui ne peuvent trouver place à l'intérieur de locaux couverts.

### **Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

#### Dans l'ensemble de la zone

- 1) Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance des locaux d'activités et qu'elles constituent l'accessoire desdits locaux, et à condition d'être intégrées dans le bâtiment d'activité.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
  - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
  - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
  - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques ;
- 3) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à

autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- 4) Le stockage en plein air ne sera autorisé que pour les matériels et matériaux nécessaires ou issus de l'activité exercée sur la parcelle concernée et qui ne peuvent trouver place à l'intérieur de locaux couverts.
- 5) L'aire de stockage et de manœuvre devra être masquée par un écran végétal composé d'arbres persistants de manière à ne pas être vue tant depuis les voies et espaces publics les plus proches que depuis les parcelles voisines.
- 6) Les locaux techniques ou annexes liés au fonctionnement du bâtiment principal doivent être intégrés au volume des constructions.

### **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

#### ***1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :***

Non réglementé.

#### ***1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :***

Non réglementé.

#### ***1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations***

Non réglementé.

#### ***1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs***

Non réglementé

### **Article 1.4. Mixité sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 2.1. Implantation des constructions**

#### **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) Les constructions doivent être implantées : à 5m minimum en retrait de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5m.
- 2) Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies notamment murs coupe-feu.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 1) La distance entre 2 constructions non contiguës doit être au moins égale à 5m.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

Non réglementé.

### **Article 2.2. Volumétrie**

#### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

- 1) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les 2/3 de la surface de la parcelle.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.2.2. La hauteur des constructions**

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus élevée du domaine public ou au droit de la parcelle.
- 2) La hauteur de toute construction doit rester homogène avec celle des constructions existantes, aux abords.
- 3) A l'intérieur du cône de protection du Fort de la Pompelle, la hauteur absolue des constructions mesurée au faitage ne doit pas excéder la cote 105 m NGF.
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :**

Non réglementé

## **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Par leur aspect, les constructions et les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction, par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades, est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti ou à l'esprit recherché dans l'aménagement de la zone.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P.

### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

- 1) Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- 2) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui-ci.
- 3) Pour les opérations neuves, les garde-corps en terrasse seront intégrés dans la structure du bâtiment.
- 4) Les locaux déchets devront être prévus à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité de satisfaire à cette obligation, les aires ou les locaux extérieurs de stockage des déchets devront être traités avec soin afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.
- 5) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

- 1) Les toitures-terrasses sont préconisées.
- 2) En cas de toitures à pente(s), l'intégration à l'architecture générale du bâtiment doit être recherchée. De telles toitures doivent, quel que soit le matériau utilisé, être de teinte foncée.
- 3) Les édicules techniques doivent être masqués par un acrotère et traitées avec attention.
- 4) Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- 5) Les dispositifs et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions.
- 6) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 1) Les panneaux pleins type palplanche ou ajourés en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits en limite du domaine public.
- 2) Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

### **2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé

**Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

**2.4.1. Coefficient de biotope**

Non réglementé.

**2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- 1) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul des constructions par rapport aux voies, emprises SNCF et limites parcellaires doivent être plantés et entretenus en espaces verts, sans gêne de la visibilité aux entrées et sorties de la propriété. Les plantations pourront former un écran pour masquer les constructions ou dépôts aux passants.
- 2) Les parkings aériens seront plantés à raison d'1 arbre pour 6 places, disposés soit de façon régulière, soit en bouquets, avec 8 à 10m<sup>3</sup> de terre arable par arbre.

**2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Non réglementé.

**2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Non réglementé.

**2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Non réglementé.

**Article 2.5. Stationnement**

**2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

**Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques. La taille de la place de stationnement proprement dite sera de 2,5 x 5 m minimum.

Les Aires à créer :

- 1) pour les logements de fonction : 2 places par logement.
- 2) pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3) pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 4) pour les entrepôts et bâtiments de stockage : 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 5) pour les bureaux : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Stationnement des vélos :**

- 1) Les constructions devront prévoir un ou plusieurs espaces couverts pour le stationnement des vélos, conformément aux dispositions ci-après :
- 2) Pour les opérations à usage de bureaux, services, commerces comptant plus de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher : un local ou une aire équipée de 1,50m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une surface minimale de 5m<sup>2</sup>. Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitation.

**2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

**2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités**

Non réglementé.

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### Accès :

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la population peut être interdit.
- 3) Toute opération doit avoir un accès unique sur les voies publiques. Les garages collectifs et groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à n'autoriser également qu'un seul accès sur la voie publique. Cependant, lorsque la façade sur rue est supérieure à 30m un second accès peut être autorisé.

##### Voirie :

- 1) Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2) Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

- 1) Lorsqu'un dispositif de conteneurs enterrés ou semi enterrés existe, il convient de privilégier ce mode de collecte.
- 2) En l'absence de ce dispositif, tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage de déchets techniquement compatibles avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.
- 3) Les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.
- 4) En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- 5) Les aires de présentation des conteneurs doivent être prévues et implantées en façade sur rue, sauf lorsque les bâtiments sont à l'alignement et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

### **Article 3.2. Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation existante ou nouvelle desservie par le réseau de distribution d'eau potable public peut être / est raccordée au dit réseau public si son propriétaire en fait / en a fait la demande, ce dans les conditions prescrites et validées par le gestionnaire du réseau, et dans les limites du schéma de desserte.

#### **3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### Eaux usées :

- 1) Toute construction ou installation existante ou nouvelle desservie par le réseau de collecte des eaux usées public a l'obligation de se raccorder au réseau public, dans les conditions prescrites

et validées par le gestionnaire dudit réseau, dans les limites du schéma de collecte, et dans le respect du référentiel réglementaire.

- 2) Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
- 3) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 4) Un dispositif d'assainissement individuel est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### Eaux Usées Assimilées Domestiques :

L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

#### Eaux Usées Industrielles :

Dans l'évacuation des eaux usées industrielles, seuls les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur, seront rejetés dans le réseau public d'assainissement.

### **3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

- 1) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution publique d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.
- 2) Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.
- 3) Réseau câblé et chauffage urbain : Le pétitionnaire se rapprochera du gestionnaire du réseau pour tous raccordements éventuellement envisagés.

### **3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,**

#### Eaux de Pluie :

- 1) L'extension du végétal sur les surfaces minérales sera recherchée, permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales au plus près des espaces de ruissellement. Le prétraitement des eaux de ruissellement sur voirie pourra être réalisé par le biais de noues enherbées avec filtres plantés de roseaux implantées en bordure des voies.
- 2) Si un zonage pluvial existe, toute construction ou installation existante implantée en une zone grevée par des mesures spécifiques devra en respecter la réglementation induite.
- 3) Les eaux pluviales privées devront être gérées intégralement à la source par le pétitionnaire par le biais d'ouvrages ou de dispositifs privés non rétrocédables. Pour toute question ou en cas de difficultés, le pétitionnaire se rapprochera du service public attaché à la gestion des eaux pluviales, lequel fixera entre autre la période de retour à considérer pour le dimensionnement de ces ouvrages ou dispositifs.
- 4) Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- 5) Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.
- 6) Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.

### **3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

### Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Catégorie de zone à urbaniser retenue au Plan Local d'Urbanisme de la commune:

- |            |                                                                                               |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Zone 1AU | Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat<br>Comprenant un secteur 1AU1 |
| -Zone AUX  | Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à dominante d'activités                             |

## La Zone 1AU

---

### *Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols*

#### **Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

##### Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
  - liées à l'industrie.
  - les nouveaux entrepôts.
- 2) Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 3) Les activités économiques incompatibles avec la zone d'habitat.
- 4) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 5) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits<sup>3</sup> :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34), l'installation d'une caravane (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) et suivant les conditions définies à l'article 2.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 6) Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à :
  - des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
  - les nouvelles installations pylônes radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 7) Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces verts, paysagers.
- 8) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.
- 9) Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets à l'exception des points de compostage et les bennes à déchets.
- 10) Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation, lorsqu'ils sont liés à un garage existant.

##### Dans le secteur 1AU1

- 11) Les constructions présentant un niveau en sous-sol sont interdites.

---

<sup>3</sup> Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

## **Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions sont autorisées à condition de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- 2) Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 3) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 4) Les aménagements et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 5) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
  - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
  - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
  - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques ;
- 6) Les constructions et installations destinées aux activités, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 7) Dans le cas d'extension de construction existante, et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 8) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

## **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

### ***1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :***

Non réglementé.

### ***1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :***

Non réglementé.

### ***1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations***

Non réglementé.

### ***1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs***

Non réglementé

## **Article 1.4. Mixité sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 2.1. Implantation des constructions**

#### **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite d'emprise du domaine public,
  - soit en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
  - et/ou en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au 2.1.4..
- 3) Dans le cas de reconstruction de constructions existantes après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée :
  - soit à l'identique ;
  - soit en limite du domaine public;
  - et/ou en retrait d'au moins 5m du domaine public.
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être réalisées :
  - soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 m.
  - soit en limite séparative sous réserve que la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3 m de hauteur.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées **au 2.1.4..**
- 3) Dans le cas d'agrandissement, les constructions implantées en limite séparative seront mitoyennes par les constructions annexes et/ou dépendances.
- 4) Les constructions annexes présentant une hauteur de plus de 3 m ne sont pas autorisées en limite séparative. Leur implantation doit être à une distance au moins égale à la hauteur divisée par 2 ( $d=H/2$ ) et jamais inférieure à 3m.
- 5) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.
- 2) La distance entre deux constructions non contiguës devra être égale à la hauteur du plus haut bâtiment avec un minimum de 4m.
- 3) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement

et/ou de reconstruction de constructions existantes. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au 2.1.4..

- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

**Par rapport aux voies et emprises publiques**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas la règle énoncée **au 2.1.1**. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

**Par rapport aux limites séparatives**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

**Par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres** sur une même propriété, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.3**. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

### **Article 2.2. Volumétrie**

#### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

##### Dans l'ensemble de la zone

- 1) L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.
- 2) Toutefois, en cas de sinistre, dans le cas de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, l'emprise au sol n'excédera pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.2.2. La hauteur des constructions**

##### Dans l'ensemble de la zone

- 1) La hauteur des constructions ne peut excéder 8m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 2) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 3) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé. Le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

##### Dans le secteur 1AU1:

Le niveau le plus bas de toute construction nouvelle ne doit pas être situé sous le niveau du terrain naturel.

#### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :**

Non réglementé.

## **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

### **2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Non réglementé.

### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les dispositifs techniques ou équipements extérieurs tels que : climatiseur, pompe à chaleur...ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, les toitures doivent avoir l'aspect de tuiles ou d'ardoises, à l'exception des toitures terrasses, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- 2) Les toitures présentant un aspect bac acier sont autorisées à condition de présenter un acrotère et d'être bien intégrées sur le plan architectural, urbain et paysager.
- 3) Les toits ayant l'aspect de tôles ondulées sont interdits.
- 4) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P. et dans le cas de toitures végétalisées et/ou de panneaux solaires

### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

Dans l'ensemble de la zone :

Clôtures en limite du domaine public :

- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur ;
- soit d'un muret de 1 m maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur ;

Autres clôtures :

Les clôtures constituant les fonds de propriétés et/ou correspondant à la limite du secteur, devront être constituées d'un grillage, hormis en limite du domaine public où les clôtures sont déjà réglementées à l'alinéa précédent.

Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remise en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

**2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

**2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé.

**Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

**2.4.1. Coefficient de biotope**

Non réglementé.

**2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 2) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10 % de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement, et réalisés sur les parties communes. Dans le cadre des 10% (ci-dessus), ces espaces verts seront constitués d'arbustes de 3 essences différentes dont 50 % seront à feuilles caduques.
- 3) Les aires de stationnement doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- 4) Pour les constructions nouvelles sur des terrains non boisés, il sera planté un minimum de 1 arbre à tige par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.
- 5) Les espaces verts à créer portés au document graphique sont constitués d'arbustes et d'arbres à tige d'essences variées et locales.

**2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

**2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Non réglementé.

**Article 2.5. Stationnement**

**2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes.
- 2) Il devra être prévu un minimum de 3 places par logement dont 2 hors garage. Ces 2 places seront directement accessibles depuis la voie.

- 3) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- 4) Dans le cas de changement de destination d'un local ou d'un bâtiment, pour sa transformation en habitation, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 5) Pour les établissements professionnels et/ou de service, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de Surface de plancher.
- 6) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 7) Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.
- 8) Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
  - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m<sup>2</sup>.
  - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m<sup>2</sup> pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>.
- 9) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

#### **2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

#### **2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités**

Non réglementé.

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### Voirie :

- 1) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 2) Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

- 3) Les voies nouvelles devront présenter une emprise totale de 8m minimum.

**3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

**Article 3.2. Desserte par les réseaux**

**3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

Dans l'ensemble de la zone :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

Dans l'ensemble de la zone :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux de Pluie :

1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
2. Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
3. Toutes les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.
4. Toute installation d'activité non soumise à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel. Ces installations sont subordonnées à la collectivité qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.

**3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

Non réglementé.

**3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Dans l'ensemble de la zone :

Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement sur l'unité foncière.

**3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

## La Zone AUX

---

### *Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols*

#### **Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

##### Dans l'ensemble de la zone

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 2) Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, les constructions à destination d'habitation et le changement de destination de construction existante pour de l'habitat sauf celles prévues à l'article 1.2.
- 3) L'ouverture et l'exploitation de carrières, hormis celles nécessaires aux travaux de la réalisation des équipements publics d'infrastructures.
- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants:
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les habitations légères de loisirs
  - - Toute construction provisoire édifiée à l'aide de matériaux légers (abris, cabanes, constructions provisoires), sauf pendant la durée des chantiers de constructions
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules hors d'usage (R111-50).
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 5) Les constructions de garages en bande disposant d'un accès individuel sur le domaine public.
- 6) Toute construction, installation ou aménagement de nature à atteindre :
  - La qualité paysagère des abords du site de la Pompelle.
  - La qualité des eaux du champ captant d'eau potable.
- 7) Les constructions destinées à l'hébergement (résidence ou foyer avec services : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleurs...)
- 8) Les constructions destinées :
  - au commerce et aux activités de service (à l'artisanat, au commerce de détail et de gros, à la restauration, à l'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique et cinéma.)
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur ; à l'exception des installations de pylônes radio électriques et/ou radiotéléphoniques.

## **Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

### Dans l'ensemble de la zone

- 1) Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance des locaux d'activités et qu'elles constituent l'accessoire desdits locaux, et à condition d'être intégrées dans le bâtiment d'activité et limitée à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
  - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
  - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
  - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques ;
- 3) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 4) Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- 5) Les aires de stockage de matières premières et de matériaux sont autorisées à condition :
  - d'être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics.
  - de faire de l'objet d'un aménagement paysager permettant de les protéger des vues.
  - Et de ne pas générer de nuisances olfactives liées aux matières et matériaux stockées.

## **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

### ***1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :***

Non réglementé.

### ***1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :***

Non réglementé.

### ***1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations***

Non réglementé.

### ***1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs***

Non réglementé

## **Article 1.4. Mixité sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 2.1. Implantation des constructions**

#### **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 5m.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

#### **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

Non réglementé.

### **Article 2.2. Volumétrie**

#### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **2.2.2. La hauteur des constructions**

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus élevée du domaine public ou au droit de la parcelle.
- 2) La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :**

Non réglementé

### **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Par leur aspect, les constructions et les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Non réglementé.

#### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

Non réglementé.

### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

Non réglementé.

### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

Non réglementé.

### **2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

La hauteur maximale des merlons est de 20 mètres de haut.

### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé

## **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **2.4.1. Coefficient de biotope**

Non règlementé.

### **2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- 1) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 2) Un cordon boisé sera créé en limite de secteur. Il sera constitué d'arbres tiges d'une hauteur adulte comprise entre 15 et 20 mètres ainsi que des arbustes de 3 à 4 mètres de hauteur.

### **2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Non réglementé.

### **2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Non règlementé.

### **2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Non réglementé.

## **Article 2.5. Stationnement**

### **2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies de circulation.

### **2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

### **2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités**

Non réglementé.

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### Accès :

Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m sur la voie publique ou privée commune.

##### Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

#### **3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

### **Article 3.2. Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

##### Eau potable :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 2) Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire.
- 3) Pour les bâtiments à usage d'habitation de repos ou d'agrément, ils doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### Eaux Usées Assimilées Domestiques :

L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

#### Eaux Usées Industrielles :

Dans l'évacuation des eaux usées industrielles, seuls les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur, seront rejetés dans le réseau public d'assainissement.

#### **3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

Non réglementé.

#### **3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,**

##### Eaux de Pluie :

- 1) La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, empêchant tout ruissellement sur le domaine public.
- 2) Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
- 3) Les eaux de pluies ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- 4) Toute installation d'activité non soumise à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel. Les installations de récupération des Eaux de Pluie sont subordonnées à une autorisation de la collectivité qui en fixera les caractéristiques.
- 5) En outre, ces bassins d'infiltration et puits filtrants d'eaux pluviales devront présenter des dispositifs techniques de contrôle de la qualité des eaux et devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.

#### **3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### Rappel du code de l'urbanisme Article R151-22.

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.

### Division en secteurs :

| Secteurs |
|----------|
| A1       |
| A2       |
| Ah       |
| Ap       |
| Av       |
| Ax1      |
| Ax2      |
| Ax3      |

# La Zone A

---

## Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

### Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants<sup>4</sup> :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34),
  - l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 3) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole.
- 4) Toute construction susceptible de recevoir du public dans le périmètre d'isolement défini au plan des zones.
- 5) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur implantées à moins de 1km des habitations.
- 6) Les constructions, travaux, installations et aménagements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés et les espaces affectés à la création d'espaces boisés classés à planter, tel que figurant au plan.

### Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements y compris les installations classées suivants sont autorisés s'ils sont nécessaires :
  - à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ;
  - aux infrastructures routières ou ferroviaires, aux équipements publics ;
  - les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics ; aux fouilles archéologiques.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du secteur.

Dans le secteur Ah :

- 1) Les constructions et installations sont autorisées à la condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception :
  - de constructions ou d'installations modifiant l'affectation du sol, l'usage, pour l'élevage ou pour le logement d'animaux ;
  - de constructions ou d'installations modifiant l'affectation du sol, l'usage, nécessaire à l'activité de méthanisation des déchets et résidus d'origine agricole ;
  - de surfaces de plancher habitable.
- 2) Les travaux et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'entretien et la mise en valeur du site de la Pompelle.

---

<sup>4</sup> Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

#### Dans le secteur A1

- 1) Les constructions et installations sont autorisées à la condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception des constructions et installations modifiant l'affectation du sol, l'usage, nécessaire à l'activité de méthanisation des déchets et résidus d'origine agricole.
- 2) Les surfaces de plancher habitable sont autorisées à condition :
  - d'être nécessaires à l'exploitation agricole
  - et à condition que cette nouvelle surface habitable soit intégrée dans le bâtiment d'activités agricoles.
- 3) Les surfaces de plancher habitables nouvellement créées sont limitées à 50m<sup>2</sup> par secteur. Elles sont autorisées soit par extension d'une construction d'habitation existante soit par une annexe d'une construction d'habitation existante, et cela une seule fois après approbation du PLU.
- 4) Les annexes d'habitation sont autorisées à condition que leur implantation soit à une distance maximale de 5 mètres par rapport aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (distance comptée au point le plus proche entre la construction existante et la construction nouvelle).
- 5) La remise en état des constructions existantes et leur reconstruction à l'identique est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du secteur.

#### Dans le secteur A2

Les constructions et installations sont autorisées à condition de constituer des annexes de bâtiment agricole modifiant l'affectation du sol, l'usage, pour le stockage de fourrages et d'aliments, ou de silos ou aires d'ensilage et de ne pas constituer des constructions modifiant l'affectation du sol, l'usage, pour l'abris des animaux de l'élevage ou la réalisation d'ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents d'élevage.

#### Dans le secteur Ax1 (STECAL)

Sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du secteur. :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'activité de déshydratation des produits agricoles,
- 2) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception :
  - de constructions ou installations modifiant l'affectation du sol, l'usage, pour l'élevage ou pour le logement d'animaux,
  - de surfaces de plancher habitable.
  - des constructions et installations modifiant l'affectation du sol, l'usage, nécessaire à l'activité de méthanisation des déchets et résidus d'origine agricole

#### Dans le secteur Ax2 (STECAL)

Sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du secteur :

- 1) Les constructions et installations modifiant l'affectation du sol, l'usage, nécessaire à l'activité de pressurage et de stockage de vin (cuvier).
- 2) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception :
  - de constructions ou installations modifiant l'affectation du sol, l'usage, pour l'élevage ou pour le logement d'animaux,
  - de surfaces de plancher habitable.
  - des constructions et installations modifiant l'affectation du sol, l'usage, nécessaire à l'activité de méthanisation des déchets et de résidus d'origine agricole.

#### Dans le secteur Ax3

Sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du secteur. :

- 1) Les constructions et installations modifiant l'affectation du sol, l'usage, nécessaire à l'activité de méthanisation des déchets et de résidus d'origine agricole
- 2) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception :
  - de constructions ou installations modifiant l'affectation du sol, l'usage, pour l'élevage ou pour le logement d'animaux.
  - de surfaces de plancher habitable.

### **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

#### **1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

#### **1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :**

Non réglementé.

#### **1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations**

Non réglementé.

#### **1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs**

Non réglementé

**Article 1.4. Mixité sociale :** Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 2.1. Implantation des constructions**

#### **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Hors agglomération, excepté les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt publics. (L111-6 et L111-7CU),
  - de part et d'autre de l'axe de RD33 (trafic 1000 à 2500v/j) les constructions à usage d'habitation sont interdites dans une bande de 25 mètres et les autres bâtiments sont interdits dans une bande de 20 mètres.
  - de part et d'autre de l'axe de RD08 (trafic 2500 à 5000v/j) les constructions à usage d'habitation sont interdites dans une bande de 35 mètres et les autres bâtiments sont interdits dans une bande de 25 mètres.
  - pour toutes les zones situées le long de la RD 944 (trafic supérieur à 10 000 véhicules/j), les constructions à usage d'habitation sont interdites dans une bande de 35 mètres et les autres bâtiments sont interdits dans une bande de 25 mètres.Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 2) Toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, excepté les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt publics. (L111-6 et L111-7CU).

Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

#### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

**2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**  
Non réglementé.

**2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**  
Non réglementé.

## **Article 2.2. Volumétrie**

### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

Dans le secteur A1 et les secteurs Ax1, Ax2 et Ax3

Dans le cas de reconstruction de construction existante, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol des constructions existantes.

Dans les secteurs Ax1 et Ax2

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% du secteur.

Dans le secteur Ax3

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 90% du secteur.

Dans le secteur A1

L'emprise au sol totale des constructions ne peut dépasser 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'ensemble du secteur A1.

Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

Dans le secteur A2

L'emprise au sol totale des constructions ne peut dépasser 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P..

### **2.2.2. La hauteur des constructions**

Dans l'ensemble de la zone

- 1) La hauteur des constructions n'excèdera pas 13 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.
- 2) Pour les installations techniques qui leur sont indispensables, leur hauteur n'excèdera pas 15m par rapport au terrain naturel.
- 3) Dans le cas de terrain en pente la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 4) Dans le cas de remise en état, de reconstruction ou d'agrandissement de construction existante ne respectant pas les règles respectives ci-dessus, leur hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante.
- 5) Pour les autres constructions et les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription, sauf pour les nouvelles stations radioélectriques et radiotéléphoniques, celles-ci ne doivent pas excéder 25 m par rapport au terrain naturel.

**2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions** : Non réglementé

## **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus** Non réglementé.

### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

#### Dans l'ensemble de la zone

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 3) Les couleurs vives et matériaux réfléchissants sont interdits, sauf panneaux solaires intégrés au bâtiment.
- 4) Pour les bâtiments d'activités de plus de 100m<sup>2</sup>, dans le cas de soubassement apparent, sa hauteur sera limitée au quart de la taille du bardage.

#### Dans le secteur Ax3

La totalité des façades des constructions et installations à usage de Méthanisation des déchets et résidus d'origine agricole relevant de l'activité agricole, seront revêtues de bardage bois naturel à pose verticale.

### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures** Non réglementé.

### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage

### **2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé.

## **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **2.4.1. Coefficient de biotope**

Non réglementé.

### **2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

#### Dans l'ensemble de la zone

Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, afin de former un masque végétal s'interposant entre la construction et les voies principales (R.D.944, R.D.33 et C.R. de Puisieulx à Cernay-les-Reims).

#### Dans le secteur Ax3

Aux abords des constructions et installations à usage de Méthanisation des déchets et résidus d'origine agricole relevant de l'activité agricole.

- 1) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des merlons de 2 mètres

minimum de haut seront créés en limite du secteur.

- 2) Ces merlons seront plantés d'arbres à tiges d'une hauteur adulte comprise entre 15 et 20 mètres ainsi que d'arbustes de 3 à 4 mètres de hauteur.
- 3) Ces plantations seront suffisamment denses pour assurer une fonction d'écran vert paysager par la masse végétale créée.
- 4) Ces plantations seront constituées d'espèces variées et locales, et résistantes au climat et au sol calcaire de notre région (rustique) et de faible entretien.

**2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques** Non réglementé.

Les nouvelles constructions ou installations doivent être implantées à une distance de recul minimale de 6m à partir du pied de la berge du cours d'eau.

**2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement** Non réglementé.

**2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.** Non réglementé.

**Article 2.5. Stationnement**

**2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Dans l'ensemble de la zone

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement devra être assurée hors des voies publiques et devra correspondre aux caractéristiques du projet.

**2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

**2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités.** Non réglementé.

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

**Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

**3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Accès :

Dans l'ensemble de la zone

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 2) Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3) Les accès devront être aménagés de façon à garantir une parfaite visibilité de sécurité et cela en accord avec la réglementation en vigueur.

Voirie :

Non réglementé.

**3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets** Non réglementé.

**Article 3.2. Desserte par les réseaux**

**3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

Dans l'ensemble de la zone

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

#### Dans l'ensemble de la zone

#### Eaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Cas de l'Assainissement Non Collectif :

- 3) En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur, après accord et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif de La collectivité.

#### Eaux Usées Assimilées Domestiques :

- 4) L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée à la collectivité qui en fixera les caractéristiques.

#### Eaux Usées Industrielles :

- 5) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par la collectivité qui en fixera les caractéristiques.
- 6) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou d'égouts pluviaux est interdite.

### **3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité** Non réglementé.

### **3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,**

#### Dans l'ensemble de la zone

#### Eaux de Pluie :

- 1) La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- 2) Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
- 3) Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- 4) Toute installation d'activité non soumise à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel. Ces installations sont subordonnées à la collectivité qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.

### **3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

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

### **Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-24.**

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 :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Le secteur Np correspond à un secteur protégé, concerné notamment par le périmètre de protection du captage d'eau potable.

## La Zone Np

---

Rappel :

- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont interdits.
- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- La zone est concernée par des servitudes d'utilité publique (se reporter aux annexes du PLU).
- La zone est concernée par les périmètres de bruit au voisinage des infrastructures terrestres, sur lesquels s'appliquent des prescriptions d'isolement acoustique. (se reporter aux annexes du PLU).

### ***Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols***

#### **Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

Sont interdites

- 1) Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article 1.2.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 3) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdites à moins de 1km des habitations.
- 4) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles.
- 5) Tout changement de destination ayant pour vocation à accueillir de l'habitat.
- 6) Les constructions, travaux, installations et aménagements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés et les espaces affectés à la création d'espaces boisés classés à planter, tel que figurant au plan.

#### **Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires :
  - à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ;
  - aux infrastructures routières ;
  - Les travaux nécessaires à l'entretien et la mise en valeur du site de la Pompelle ;
  - Les constructions, travaux et installations nécessaires au captage de Couraux.
- 2) Les affouillements et exhaussements à condition d'être directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics.

### **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

#### **1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

#### **1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :**

Non réglementé.

#### **1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations**

Non réglementé.

#### **1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs**

Non réglementé

**Article 1.4. Mixité sociale :** Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 2.1. Implantation des constructions**

#### **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Hors agglomération, excepté les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt publics. (L111-6 et L111-7CU),

- de part et d'autre de l'axe de RD33 (trafic 1000 à 2500v/j) les constructions à usage d'habitation sont interdites dans une bande de 25 mètres et les autres bâtiments sont interdits dans une bande de 20 mètres.

- de part et d'autre de l'axe de RD08 (trafic 2500 à 5000v/j) les constructions à usage d'habitation sont interdites dans une bande de 35 mètres et les autres bâtiments sont interdits dans une bande de 25 mètres.

- pour toutes les zones situées le long de la RD 944 (trafic supérieur à 10 000 véhicules/j), les constructions à usage d'habitation sont interdites dans une bande de 35 mètres et les autres bâtiments sont interdits dans une bande de 25 mètres.

#### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

#### **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

Non réglementé.

### **Article 2.2. Volumétrie**

#### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **2.2.2. La hauteur des constructions**

Non réglementé.

#### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :**

Non réglementé

## **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Non réglementé.

### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

Non réglementé.

### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

Non réglementé.

### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

Les nouvelles clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

### **2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé.

## **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

### **2.4.1. Coefficient de biotope**

Non réglementé.

### **2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Non réglementé.

### **2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Les nouvelles constructions ou installations doivent être implantées à une distance de recul minimale de 6m à partir du pied de la berge du cours d'eau.

### **2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Non réglementé.

### **2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Non réglementé.

## **Article 2.5. Stationnement**

### **2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

### **2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

### **2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités**

Non réglementé.

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

#### **3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

### **Article 3.2. Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée soit au dispositif d'assainissement collectif quand il existe soit à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental

#### **3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

Non réglementé.

#### **3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Non réglementé.

#### **3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

