

# VILLE DE HOMBOURG HAUT

---

## *PLAN LOCAL D'URBANISME*

### REGLEMENT

**Pièce 5/6**

**PLU APPROUVE** par délibération du Conseil  
Municipal en date du **15 mai 2013**,

Le maire,  
Jacques FURLAN



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique au territoire de HOMBOURG HAUT dans le département de la Moselle, tel qu'il est défini par le plan de zonage annexé au règlement.

Il s'applique à chaque terrain d'assiette de construction.

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

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 8 zones :

- La **zone urbaine UA**, comprenant un secteur de zone **UAp**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement.
- La **zone urbaine UB**, comprenant un secteur de zone **UBa**, un secteur de zone **UBc**, un secteur de zone **UBd** et un secteur de zone **UBg**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement.
- La **zone urbaine UE**, comprenant un secteur de zone **UEe**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement.
- La **zone urbaine UF**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement.
- La **zone à urbaniser IAU**, comprenant un secteur de zone **IAUa** et un secteur de zone **IAUb**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement.
- La **zone agricole A**, comprenant un secteur de zone **Ac**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement.
- La **zone naturelle et forestière N**, comprenant un secteur de zone **NJ** et un secteur de zone **NL**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

### **Les autres périmètres :**

Aux zones du PLU s'ajoutent d'autres périmètres. Ceux-ci sont reportés sur les documents graphiques. Ils concernent :

- les zones du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations),
- les périmètres de protection des captages d'eau potable.
- Les canalisations de transport d'éthylène et d'hydrocarbures liquides

Les règles liées à ces périmètres spécifiques s'ajoutent à celles du présent règlement.

### **Les emplacements réservés :**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste reprise sur le plan de règlement.

### ***Article 3 : Adaptations mineures***

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### ***Article 4 : Définitions***

Se reporter au glossaire à la fin du présent règlement.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

## Caractère de la zone

**La zone UA** correspond au centre ancien de Hombourg-Haut, regroupant principalement des constructions anciennes relativement homogènes caractérisées notamment par des implantations à l'alignement du domaine public et accolées.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, une partie des équipements publics, des commerces et activités.

Dans la zone UA, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

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

Cette zone est concernée en partie par le PPRI ; dans ce secteur, la constructibilité est limitée et doit respecter les règles du PPRI.

#### **Dans toute la zone UA**

- Les commerces de gros ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts commerciaux ;
- Les constructions et installations à usage agricole, installations d'élevage de toute nature et chenils ;
- La réutilisation à usage professionnel pour hébergement d'animaux ou de matériel d'exploitation agricole d'anciens bâtiments agricoles ;
- Les lotissements à usage unique d'activités ;
- Les terrains de camping ;
- Le stationnement de caravanes isolée et groupées ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules et de déchets ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les étangs ;
- Les carrières, décharges, déchetteries ou casses ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les garages en sous-sol.

#### **A cela s'ajoute en secteur UAp**

- La démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7e du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2 ;
- Les stations services et dépôts d'hydrocarbures.

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

### **Dans toute la zone UA**

- Les constructions à usage commercial (commerce de détail), artisanal ou de services, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de compatibilité avec une zone d'habitation ;
- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ;
- Les installations classées (sauf relevant du régime d'autorisation), sous réserve du respect de la réglementation en vigueur ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- La reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction respecte les alignements et les hauteurs existants et qu'elle ne porte pas atteinte par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur aux caractéristiques des lieux ;
- Les travaux modifiant ou supprimant un élément préservé.

### **A cela s'ajoute en secteur UAp**

- Les extensions, l'aménagement ou la démolition du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette (cf. légende du règlement pièce n°5.2) ;
- L'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination dont la création est interdite à l'article UA1 ;
- Dans une bande de constructibilité secondaire, en secteur UAp, l'extension des constructions ou constructions nouvelles dans la limite du seuil de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Toute démolition est soumise à permis de démolir.

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

### **Article 3UA : Accès et voirie**

#### **Dans toute la zone UA**

##### **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **Dans toute la zone UA**

#### **1. Desserte en eau**

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

Concernant la défense incendie, tout permis de construire devra être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2. Assainissement**

Toute construction ou toute installation doit respecter le règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement, une installation d'assainissement autonome conforme au règlement d'assainissement devra être réalisée.

##### Eaux usées domestiques :

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

##### Eaux usées non domestiques :

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

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux non domestiques non traités est interdite.

#### **3. Eaux pluviales**

L'infiltration des eaux de pluies sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur terrain privé, adaptés à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

#### **4. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

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

Non réglementé.

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

##### **Dans toute la zone UA**

##### **Dispositions générales**

Sauf dispositions graphiques contraires portées au plan de zonage, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée sur la ligne des constructions limitrophes existantes, le long de la voie lui donnant accès.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques ouvertes à la circulation automobile, l'implantation sur la ligne des constructions existantes s'applique au minimum sur la voie principale ; l'implantation sur l'autre voie devant quant à elle respecter un recul minimum de 3 mètres.

Les garages et annexes doivent au minimum être implantés sur la ligne des constructions existantes ou en retrait de cette ligne.

Aucune construction principale n'est admise à moins de 6 mètres des berges d'un cours d'eau.

##### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'aménagement ou d'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, si ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la situation existante ;
- Pour les équipements publics
- Pour des constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

##### **A cela s'ajoute dans le secteur Uap**

Les encorbellements sont interdits à l'alignement, sauf en cas de reconstruction à l'identique.

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

### **Dans toute la zone UA**

#### **Dispositions générales**

L'implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, celle-ci devra respecter un minimum de 3 mètres de recul, comptés de tout point du bâtiment.

Lorsque le bâtiment est implanté en limite, la longueur de sa façade sur limite ne pourra excéder 16 mètres pour un bâtiment à usage d'habitation et 10 mètres pour une annexe ou un garage.

Les piscines couvertes devront être implantées à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

#### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure ;
- aux reconstructions à l'identique de bâtiments ;
- aux constructions d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

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

Non réglementé.

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

### **Dans toute la zone UA**

L'emprise au sol des constructions est comprise comme la superficie réellement occupée au sol par les bâtiments ou installations. Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul des surfaces occupées.

L'emprise au sol des bâtiments est limitée comme suit :

- Dans le cas d'une unité foncière de superficie inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée est de 100 % de l'unité foncière ;
- Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 80 % de l'unité foncière ;
- Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière ;

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les règles ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Les annexes auront une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup>, et 18m<sup>2</sup> pour les garages et de 30 m<sup>2</sup> pour les abris de pâture.

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

#### **Mesure de la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la façade sur rue.

#### **Hauteur maximale**

##### **Dans toute la zone UA**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des garages ne pourra excéder 4.50 mètres au faitage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3.50 mètres au faitage.

La hauteur de mât des éoliennes individuelles devra être inférieure ou égale à 12 mètres.

##### **Dans le seul secteur UAp**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

#### **Cas particuliers**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

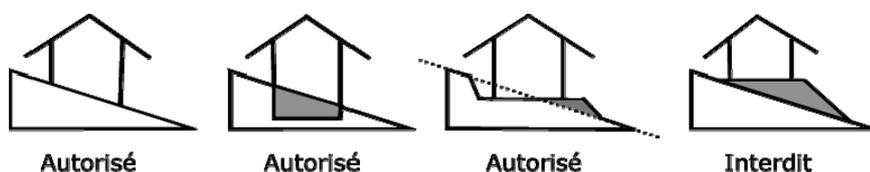
### **Dans l'ensemble de secteurs soumis à un aléa d'inondation,**

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation de l'eau en cas de crue.

### **Dans toute la zone UA**

#### **Remblais et déblais**

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

#### **Coloration des façades**

Pour les enduits, les couleurs vives ou brillantes sont interdites ainsi que les imitations de matériaux naturels. Les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle sont autorisés.

Dans les bâtis traditionnels, les balcons, terrasses, auvents, oriel, loggias sur rue sont interdits. Les escaliers également sauf obligation en termes de sécurité.

Les marquises sont autorisées.

Toute détérioration d'encadrements de fenêtres et de portes de style caractéristiques du bâti lorrain est interdite.

Toute mise en peinture d'éléments en pierre est interdite.

L'emploi de matériaux pastiches est interdit.

Les bardages bois sont autorisés pour les annexes et extensions.

#### **Toitures**

Concernant la construction principale :

- La pente des toitures devra être comprise entre 30° et 45°;
- Les toitures devront être constituées de deux pans minimum.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux bâtiments annexes
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant le garage :

- Les toitures à une seule pente sont admises pour les garages accolés.

Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Les toitures devront présenter une couverture de couleur prise dans les tons rouges à bruns. Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux bâtiments publics ;
- Aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée au glossaire) ;
- Aux vérandas, ni aux pergolas ;
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- Les appentis et vérandas ;
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- Les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- Les toitures végétalisées ;
- Les extensions de bâtiments existants ;

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques devra être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de l'architecture. Les capteurs devront être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.

## **Clôtures**

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

Les éventuelles clôtures seront constituées soit :

- De grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50 mètre, doublés ou non de haie vive en essence locale de 1.50 mètres maximum ;
- De haies vives végétales arbustives mixtes en essences locales ;
- D'un mur ou d'un muret d'une hauteur maximale de 0.50 mètre.

Les murs existants de grande hauteur dans la continuité du bâti seront préservés, sauf s'ils menacent la sécurité publique.

## **Pompes à chaleur et climatiseurs**

Les unités extérieures de ces appareils ne pourront pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront autorisées à condition d'être soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public,...), ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à la construction).

## **Antennes paraboliques**

L'antenne parabolique ne devra pas être visible du domaine public. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

## **A cela s'ajoute dans le secteur Uap**

### **Façades**

- Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits ; En cas de remplacement de volets, ils devront être en accord avec les préconisations du volet patrimonial (voir fiches).
- La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne est interdit ;
- La mise en peinture des encadrements en pierre et des soubassements en pierre est interdite.
- Les façades à pierres vues sont proscrites.
- Les menuiseries seront en bois à deux vantaux. En cas de remplacement de menuiseries elles devront être en accord avec les préconisations du volet patrimonial sur leur découpage et leur couleur (voir fiches).
- Tout permis devra être soumis à l'architecte des Bâtiments de France dans le secteur couvert par les servitudes de monuments historiques
- En cas de ravalement d'édifice existant, l'enduit sera réalisé en accord avec les préconisations du volet patrimonial (voir fiches).
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public, ni sur les façades arrières des bâtiments donnant sur le rempart de Hombourg-Haut.

### **Toitures**

- Les toitures terrasses sont interdites
- Les toitures devront être réalisées en tuiles mécaniques ou en tuiles plates modèle « bieberschwantz », teinte rouge naturel
- Les zingueries seront obligatoirement en zinc ou cuivre. Le plastique est proscrit.
- Les châssis de toit sont autorisés sur un rang, en fonction de la situation de l'édifice.

Cette règle s'applique aux extensions de toute nature,

## Article 12 UA : Stationnement des véhicules

### Dans toute la zone UA

#### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

#### Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES garage compris
<b>Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective) et par logement</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour toute surface inférieure à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- Par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,</li><li>- Au-delà de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place supplémentaire (visiteur) pour 4 places créées</li></ul>	1 1  1 pour 4
<b>Activités artisanales</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li></ul>	1
<b>Bureaux et services (1)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les employés et visiteurs</li></ul>	1
<b>Commerces (1)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nombre de places<ul style="list-style-type: none"><li>▫ jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre pour les employés, visiteurs et clients</li><li>▫ Par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup></li></ul></li></ul>	3 4
<b>Hôtels, restaurants, débits de boissons et gîtes ruraux</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pour 1 chambre d'hôtel</li><li>- Pour 10 sièges en salle de restaurant, café ou brasserie</li></ul>	1 2
<b>Equipements exceptionnels</b> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> <p>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</p> <p>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</p>	
<b>Equipements publics</b> <p>Une mutualisation avec les autres équipements est envisageable.</p>	
(1) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

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

#### **Dans toute la zone UA**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement et ceci entre les places de stationnement. Elles devront être intégrées par des plantations arbustives et/ou grimpantes

Les aires de dépôts et de stockage existants devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Les plantations de haies mono spécifiques (thuyas et autres) sont interdites. Elles devront comporter au minimum 3 espèces différentes.

Les plantations existantes doivent être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes

### **Article 14UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### Caractère de la zone

**La zone UB** est une zone urbaine déjà urbanisée à dominante d'habitat. Cette zone présente un potentiel de développement urbain en densification du bâti existant. La mixité des fonctions est à rechercher : habitat, services, équipements, commerce, artisanat, etc...

La zone UB comprend 4 sous secteurs : UBa , UBc, UBd, et UBg.

- le secteur UBa correspond à un secteur de la rue Ste Catherine dont la constructibilité est limitée
- le secteur UBc correspond à un secteur à vocation commerciale
- le secteur UBd correspond à un secteur de cité ouvrières
- le secteur UBg est un secteur de grands ensembles d'habitat

Cette zone est concernée en partie par le PPRI: dans ce secteur, la constructibilité est limitée et doit respecter les règles du PPRI. Cette zone est concernée en partie également et par le périmètre de protection des forages.

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

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

Cette zone est concernée en partie par le PPRI ; dans ce secteur, la constructibilité est limitée et doit respecter les règles du PPRI.

#### **Dans toute la zone UB**

- Les commerces de gros,
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions et installations à usage agricole, installations d'élevage de toute nature et chenils,
- Les lotissements à usage unique d'activités,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement de caravanes isolée et groupées,
- Les parcs d'attraction permanents,
- Les dépôts de véhicules et de déchets,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les étangs,
- Les carrières, décharges, déchetteries ou casses,
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les occupations et utilisations du sol nécessitant la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales.

### **Dans le seul secteur UBa**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 2UBa.

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

#### **Dans toute la zone UB**

- Les constructions à usage commercial (commerce de détail), artisanal ou de services, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de compatibilité avec une zone d'habitation,
- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public,
- Dans les zones traversées par le chemin de fer les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire
- Les installations classées (sauf relevant du régime d'autorisation), sous réserve du respect de la réglementation en vigueur,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- Les abris pour animaux,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Les travaux modifiant ou supprimant un élément préservé.
- Les annexes et garages qui ne sont pas admis à moins de 6 mètres des berges d'un cours d'eau.

#### **Dans le seul secteur UBa**

- La construction d'habitation principale est autorisée à condition qu'elle ne soit pas en deuxième ligne de construction et qu'elle ne soit pas de nature à créer une seconde ligne de construction
- La reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction respecte les alignements et les hauteurs existants et qu'elle ne porte pas atteinte par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur aux caractéristiques des lieux ;
- Les extensions d'habitations existantes dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher d'extension cumulée ;
- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;

#### **Dans le seul secteur UBc**

- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les dépôts temporaires de déchets lorsque ceux-ci sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les installations classées (sauf relevant du régime d'autorisation), sous réserve du respect de la réglementation en vigueur,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

- Travaux modifiant ou supprimant un élément préservé.

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

### **Article 3UB : Accès et voirie**

#### **Dans toute la zone UB**

##### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une emprise minimum de 4 mètres pour les voies à usage automobile.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile ;
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées ;
- satisfaire à la sécurité des cheminements piétons et des cyclistes.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

##### **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

Tout nouvel accès individuel sur le RD 26bis est interdit.

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **Dans toute la zone UB**

##### **1. Desserte en eau**

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

Concernant la défense incendie, tout permis de construire devra être conforme à la réglementation en vigueur.

## **2. Assainissement**

Toute construction ou toute installation doit respecter le règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement, une installation d'assainissement autonome conforme au règlement d'assainissement devra être réalisée.

### **Eaux usées domestiques :**

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

### **Eaux usées non domestiques :**

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

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux non domestiques non traités est interdite.

## **3. Eaux pluviales**

L'infiltration des eaux de pluies sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur terrain privé, adaptés à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

## **4. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

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

Non réglementé.

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

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

### **Dans toute la zone UB**

#### **Dispositions générales**

Sauf dispositions graphiques contraires portées au plan de zonage, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- En cas d'alignement de plus de 5 maisons des constructions limitrophes existantes, le long de la voie leur donnant accès, il faut respecter la ligne de ces façades.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques ouvertes à la circulation automobile, l'implantation sur la ligne des constructions existantes s'applique au minimum sur la voie principale ; l'implantation sur l'autre voie devant quant à elle respecter un recul minimum de 3 mètres.

- Sinon, en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, le recul se fait par rapport à la voie d'accès véhicule choisi.

Aucune construction principale n'est admise à moins de 6 mètres des berges d'un cours d'eau.

#### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, si ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la situation existante ;
- pour les équipements publics
- pour des constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

### **Dans le seul secteur UBd**

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans le respect des principes d'implantation existants. Toute implantation devra se faire en retrait de la ligne de façade comme représenté sur le plan de zonage.

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

### **Dans toute la zone UB**

#### **Dispositions générales**

L'implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, celle-ci devra respecter un minimum de 3 mètres de recul, comptés de tout point du bâtiment.

Lorsque le bâtiment est implanté en limite, la longueur de sa façade sur limite ne pourra excéder 16 mètres pour un bâtiment à usage d'habitation et 10 mètres pour une annexe ou un garage.

Les piscines couvertes devront être implantées à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

#### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure ;
- aux reconstructions à l'identique de bâtiments ;
- aux constructions d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

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

Non réglementé.

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

### **Dans toute la zone UB**

L'emprise au sol des constructions est comprise comme la superficie réellement occupée au sol par les bâtiments ou installations. Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul des surfaces occupées.

L'emprise au sol des bâtiments est limitée comme suit :

- Dans le cas d'une unité foncière de superficie inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée est de 100 % de l'unité foncière ;
- Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 80 % de l'unité foncière ;
- Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière ;

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les règles ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Les annexes auront une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>, et 36 m<sup>2</sup> pour les garages et de 30 m<sup>2</sup> pour les abris de pâture.

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

#### **Mesure de la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la façade sur rue.

#### **Hauteur maximale**

##### **Dans toute la zone UB**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère pour les constructions individuelles, 3.5m pour les annexes et 10 mètres pour les autres constructions.

##### **En secteur UBa**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

##### **En secteur UBc**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

##### **En secteur UBg**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

##### **En secteur UBd**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

#### **Cas particuliers**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

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

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

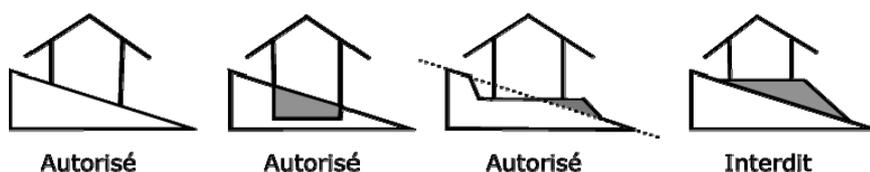
### **Dans l'ensemble de secteurs soumis à un aléa d'inondation**

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation de l'eau en cas de crue.

### **Dans toute la zone UB**

#### **Remblais et déblais**

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

#### **Coloration des façades**

Pour les enduits, les couleurs vives ou brillantes sont interdites ainsi que les imitations de matériaux naturels. Les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle sont autorisés.

#### **Toitures**

La pente des toitures devra être comprise entre 25° et 40°.

Les toitures plates ou de très faible pente sont autorisées. Pour toute partie de toiture plate ou de très faible pente non accessible supérieure à 20 m<sup>2</sup>, la végétalisation est obligatoire.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- les toitures végétalisées ;
- les extensions de bâtiments existants.

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques devra être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de l'architecture. Les capteurs devront être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.

## **Clôtures**

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les éventuelles clôtures seront constituées soit :

- de murs bahut (pierres, agglos crépis, béton préfabriqué) d'une hauteur maximale de 0.50 mètre ;
- de grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50 mètre, doublés ou non de haie vive en essence locale de 1.50 mètres maximum ;
- de haies vives végétales arbustives mixtes en essences locales ;
- d'un mur ou d'un muret d'une hauteur maximale de 0.50 mètre.

En limite séparative, les murs d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés sous réserve d'un bon niveau de finition (enduit, traitement du haut du mur) et à condition que leur longueur en limite séparative n'excède pas 6m. Ils devront être construits en pierres ou en agglos ou béton crépis, béton préfabriqué, bardage ou claustra en bois.

## **Pompes à chaleur et climatiseurs**

Les unités extérieures de ces appareils ne pourront pas être accolées en saillie sur les façades.

Elles seront autorisées à condition d'être soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public,...), ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à la construction).

## **Antennes paraboliques**

La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

## **Article 12 UB : Stationnement des véhicules**

### **Dans toute la zone UB**

#### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

## Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES garage compris
<p><b>Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective) et par logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour toute surface inférieure à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,</li> <li>- Au-delà de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place supplémentaire (visiteur) pour 4 places créées</li> </ul> <p><b>Activités artisanales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><b>Bureaux et services (1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les employés et visiteurs</li> </ul> <p><b>Commerces (1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places           <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les employés, visiteurs et clients</li> <li>▫ Par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<p style="text-align: center;">1 1 1 pour 4</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">3 4</p>
<p><b>Hôtels, restaurants, débits de boissons et gîtes ruraux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour 1 chambre d'hôtel</li> <li>- Pour 10 sièges en salle de restaurant, café ou brasserie</li> </ul> <p><b>Equipements exceptionnels</b></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> <p>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</p> <p>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</p>	<p style="text-align: center;">1 2</p>
<p><b>Equipements publics</b></p> <p>Une mutualisation avec les autres équipements est envisageable.</p>	
<p>(1) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</p>	

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

#### **Dans toute la zone UB**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement et ceci entre les places de stationnement. Elles devront être intégrées par des plantations arbustives et/ou grimpantes

Les aires de dépôts et de stockage existants devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Les plantations de haies mono spécifiques (thuyas et autres) sont interdites. Elles devront comporter au minimum 3 espèces différentes.

Les plantations existantes doivent être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes

### **Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

# CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

## Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine déjà urbanisée d'équipements. Elle comprend un secteur UEe correspondant à une déchetterie.

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

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

##### **Dans toute la zone UE**

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article 2 UE. ou ne répondant pas au caractère de la zone, ainsi que :

- L'installation d'activités jugées incompatibles avec la proximité de bureaux, de bâtiments d'éducation (bruits, poussières, odeurs ...) ou l'usage de la zone ;
- Les activités agricoles, d'élevages, industriels ou artisanaux non liées aux équipements ou infrastructures ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs collectifs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

##### **Dans le seul secteur UEe**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 2UEe.

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

##### **Dans toute la zone UE**

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements ;
- Les installations classées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et nécessaires à la vie du quartier ou du village et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement ; qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Les travaux modifiant ou supprimant un élément préservé.

##### **En secteur UEe uniquement**

- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ;
- Les ouvrages, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de la déchetterie
- L'extension des installations existantes ;

- Les installations classées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- Les travaux modifiant ou supprimant un élément préservé.

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

### **Article 3UE : Accès et voirie**

#### **Dans toute la zone UE**

##### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une emprise minimum de 4 mètres pour les voies à usage automobile.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile ;
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées ;
- satisfaire à la sécurité des cheminements piétons et des cyclistes.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

##### **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **Dans toute la zone UE**

#### **1. Desserte en eau**

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

Concernant la défense incendie, tout permis de construire devra être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2. Assainissement**

Toute construction ou toute installation doit respecter le règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement, une installation d'assainissement autonome conforme au règlement d'assainissement devra être réalisée.

##### **Eaux usées domestiques :**

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

##### **Eaux usées non domestiques :**

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

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux non domestiques non traités est interdite.

#### **3. Eaux pluviales**

L'infiltration des eaux de pluies sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur terrain privé, adaptés à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

#### **4. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

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

Non réglementé.

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

### **Dispositions générales**

Sauf dispositions graphiques contraires portées au plan de zonage, la façade sur rue des constructions principales doit être en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

Aucune construction principale n'est admise à moins de 6 mètres des berges d'un cours d'eau.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, si ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la situation existante ;
- pour les équipements publics
- pour des constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

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

### **Dans toute la zone UE**

### **Dispositions générales**

L'implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, celle-ci devra respecter un minimum de 3 mètres de recul, comptés de tout point du bâtiment.

Lorsque le bâtiment est implanté en limite, la longueur de sa façade sur limite ne pourra excéder 16 mètres pour un bâtiment à usage d'habitation et 10 mètres pour une annexe ou un garage. Les piscines couvertes devront être implantées à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure ;
- aux reconstructions à l'identique de bâtiments ;

- aux constructions d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

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

Non réglementé.

**Article 9UE : Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10UE : Hauteur des constructions**

**Mesure de la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la façade sur rue.

**Hauteur maximale**

**Dans toute la zone UE**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

**Cas particuliers**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

**Article 11UE : Aspect extérieur**

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

**Dans l'ensemble de secteurs soumis à un aléa d'inondation**

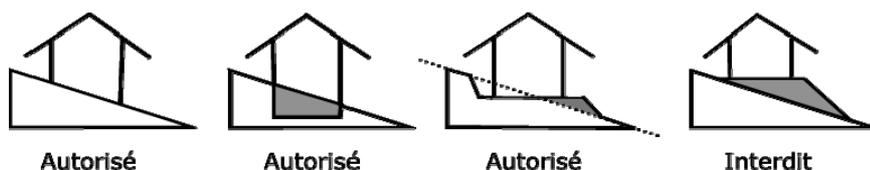
Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le

constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation de l'eau en cas de crue.

### **Dans toute la zone UE**

#### **Remblais et déblais**

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

#### **Coloration des façades**

Pour les enduits, les couleurs vives ou brillantes sont interdites ainsi que les imitations de matériaux naturels. Les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle sont autorisés.

### **Article 12UE : Stationnement des véhicules**

#### **Dans toute la zone UE**

##### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

##### **Normes de stationnement**

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES garage compris
<p><b>Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective) et par logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour toute surface inférieure à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,</li> <li>- Au-delà de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place supplémentaire (visiteur) pour 4 places créées</li> </ul> <p><b>Activités artisanales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><b>Bureaux et services (2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les employés et visiteurs</li> </ul> <p><b>Commerces (2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre pour les employés, visiteurs et clients</li> <li>▫ Par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">1 pour 4</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">3</p> <p style="text-align: center;">4</p>
<p><b>Hôtels, restaurants, débits de boissons et gîtes ruraux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour 1 chambre d'hôtel</li> <li>- Pour 10 sièges en salle de restaurant, café ou brasserie</li> </ul> <p><b>Equipements exceptionnels</b></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> <p>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</p> <p>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</p>	<p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">2</p>
<p><b>Equipements publics</b></p> <p>Une mutualisation avec les autres équipements est envisageable.</p>	
<p>(1) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</p>	

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

### **Dans toute la zone UE**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison d'un arbre à hautes tiges pour 6 places de stationnement et ceci entre les places de stationnement.

Elles devront être intégrées par des plantations arbustives et/ou grimpantes

Les aires de dépôts et de stockage existants devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Les plantations de haies mono spécifiques (thuyas et autres) sont interdites. Elles devront comporter au minimum 3 espèces différentes.

Les plantations existantes doivent être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes

## **Article 14UE : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

# CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

---

## Caractère de la zone

La zone UF correspond à des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public ferroviaire.

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

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

Sont interdites les utilisations et occupations du sol de toute nature non visées à l'article 2 UF ou ne répondant pas au caractère de la zone.

#### *Article 2UF : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ;
- Les dépôts non soumis à autorisation nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- L'extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas changer l'affectation de ce bâtiment
- Les aires de stationnements destinées au public si elles sont liées au fonctionnement de la gare ferroviaire ;
- Les installations classées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Les annexes et garages ne sont pas admis à moins de 6 mètres des berges d'un cours d'eau.

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

#### *Article 3UF : Accès et voirie*

##### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une emprise minimum de 4 mètres pour les voies à usage automobile.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile ;
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées ;
- satisfaire à la sécurité des cheminements piétons et des cyclistes.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

### **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **1. Desserte en eau**

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

Concernant la défense incendie, tout permis de construire devra être conforme à la réglementation en vigueur.

### **2. Assainissement**

Toute construction ou toute installation doit respecter le règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement, une installation d'assainissement autonome conforme au règlement d'assainissement devra être réalisée.

#### **Eaux usées domestiques :**

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

#### **Eaux usées non domestiques :**

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

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux non domestiques non traités est interdite.

### **3. Eaux pluviales**

L'infiltration des eaux de pluies sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de

dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur terrain privé, adaptés à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

#### **4. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

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

Non réglementé.

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

##### **Dispositions générales**

Sauf dispositions graphiques contraires portées au plan de zonage, la façade sur rue des constructions principales doit être en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

##### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, si ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la situation existante ;
- pour les équipements publics

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

##### **Dispositions générales**

L'implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, celle-ci devra respecter un minimum de 3 mètres de recul, comptés de tout point du bâtiment.

##### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure ;

- aux reconstructions à l'identique de bâtiments ;
- aux constructions d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

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

Non réglementé.

**Article 9UF : Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10UF : Hauteur des constructions**

**Mesure de la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la façade sur rue.

**Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

**Cas particuliers**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

**Article 11UF : Aspect extérieur**

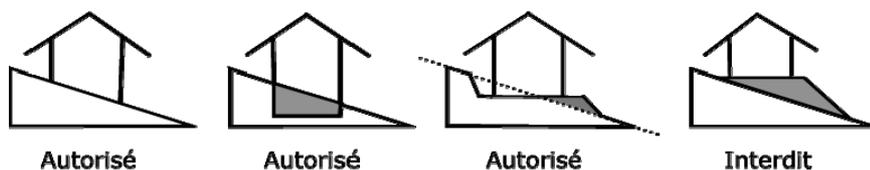
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte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

**Dans l'ensemble de secteurs soumis à un aléa d'inondation,**

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation de l'eau en cas de crue.

## Remblais et déblais

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

## Coloration des façades

Pour les enduits, les couleurs vives ou brillantes sont interdites ainsi que les imitations de matériaux naturels. Les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle sont autorisés.

## **Article 12UF : Stationnement des véhicules**

### Dans toute la zone UF

#### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

#### **Normes de stationnement**

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES garage compris
<p><b>Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective) et par logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour toute surface inférieure à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,</li> <li>- Au-delà de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place supplémentaire (visiteur) pour 4 places créées</li> </ul> <p><b>Activités artisanales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><b>Bureaux et services (2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les employés et visiteurs</li> </ul> <p><b>Commerces (2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre pour les employés, visiteurs et clients</li> <li>▫ Par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">1 pour 4</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">3</p> <p style="text-align: center;">4</p>
<p><b>Hôtels, restaurants, débits de boissons et gîtes ruraux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour 1 chambre d'hôtel</li> <li>- Pour 10 sièges en salle de restaurant, café ou brasserie</li> </ul> <p><b>Equipements exceptionnels</b></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> <p>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</p> <p>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</p>	<p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">2</p>
<p><b>Equipements publics</b></p> <p>Une mutualisation avec les autres équipements est envisageable.</p>	
<p>(1) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</p>	

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

### **Dans toute la zone UF**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison d'un arbre à hautes tiges pour 6 places de stationnement et ceci entre les places de stationnement. Elles devront être intégrées par des plantations arbustives et/ou grimpantes

Les aires de dépôts et de stockage existants devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Les plantations de haies mono spécifiques (thuyas et autres) sont interdites. Elles devront comporter au minimum 3 espèces différentes.

Les plantations existantes doivent être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes

## **Article 14UF : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES À URBANISER**

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

---

## Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme.

Cette zone est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec **les orientations d'aménagement**, figurant dans le présent PLU.

La zone 1AU ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AU est inconstructible dans une bande de 30m le long de l'espace boisé classé représenté sur les documents graphiques

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- un secteur 1AUa correspondant à une zone mixte (activités artisanales et habitat)
- un secteur 1AUb correspondant à un éco quartier dont la vocation principale est l'habitat mais pouvant admettre par ailleurs certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone

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

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

#### **Dans toute la zone IAU**

- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les conditions d'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement ;
- Le commerce de gros ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage unique commercial, artisanal ou de services ;
- Les entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les terrains de campings ;
- Les installations de caravanes isolées et groupées ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules et de déchets ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les étangs ;
- Les carrières, décharges, déchetteries ou casses.

#### **En secteur IAUa**

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les terrains de campings ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules et de déchets matériaux, de ferrailles, de combustibles solides ou liquides ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains pour habitations légères de loisirs ;

- Les étangs ;
- Les carrières, décharges, déchetteries ou casses.
- Les entrepôts de stockage non liés directement à une activité présente sur la zone.

### **En secteur IAUb**

- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les conditions d'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement ;
- Les commerces de gros ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts commerciaux ;
- Les constructions et installations à usage agricole, installations d'élevage de toute nature et chenils ;
- Les lotissements à usage unique d'activités ;
- Les terrains de camping ;
- Le stationnement de caravanes isolée et groupées ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules et de déchets ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les étangs ;
- Les carrières, décharges, déchetteries ou casses ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;

### ***Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

#### **Dans toute la zone IAU**

##### **Conditions**

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat (Zone d'Aménagement Concerté, permis d'aménager, Association Foncière Urbaine), dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement ultérieur cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

A l'intérieur d'une opération d'aménagement, sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ;
- Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux et de services, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de compatibilité avec une zone d'habitation ;

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol justifiée par un projet d'aménagement ou de construction ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- Les installations classées (sauf relevant du régime d'autorisation), sous réserve du respect de la réglementation en vigueur ;
- Les éoliennes individuelles sous respect de la réglementation en vigueur et d'intégration dans le paysage ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Les annexes et garages ne sont pas admis à moins de 6 mètres des berges d'un cours d'eau.

### **En secteur IAUa**

- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ;
- Les constructions à usage artisanal qui ne comportent pas de nuisance incompatible avec un environnement urbain d'habitat (bruit, odeur, stockage de matériaux, danger)
- Les habitations à conditions qu'elles n'entravent pas le développement de l'activité artisanale
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol justifiée par un projet d'aménagement ou de construction ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- Les installations classées (sauf relevant du régime d'autorisation), sous réserve du respect de la réglementation en vigueur ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;

### **En secteur IAUb**

- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ;
- Les constructions à usage de service, artisanal à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, du respect des Orientations d'aménagement et de compatibilité avec une zone d'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol justifiée par un projet d'aménagement ou de construction ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- Les installations classées (sauf relevant du régime d'autorisation), sous réserve du respect de la réglementation en vigueur ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Les éoliennes individuelles sous respect de la réglementation en vigueur et d'intégration dans le paysage ;
-

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

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

#### **Dans toute la zone IAU**

##### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une emprise maximale de la chaussée limitée à 5 mètres dans sa partie courante.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile ;
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées ;
- satisfaire à la sécurité des cheminements piétons et des cyclistes.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

##### **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par deux accès maximum sur la voie publique.

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

### **Dans toute la zone IAU**

#### **1. Desserte en eau**

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

Concernant la défense incendie, tout permis de construire devra être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2. Assainissement**

##### **Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. En l'absence de réseau d'assainissement, une installation d'assainissement autonome conforme au règlement d'assainissement devra être réalisée.

##### **Eaux usées non domestiques :**

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

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux non domestiques non traités est interdite.

#### **3. Eaux pluviales :**

L'infiltration des eaux de pluies sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur terrain privé, adaptés à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

La mise en œuvre de systèmes de gestion alternatives des eaux pluviales par le biais de dispositif d'assainissement en surface sous forme de noues ou enterrés de type chaussée réservoir sont recommandées à condition de respecter les normes et réglementations en vigueur.

#### **4. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

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

Non réglementé.

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

##### **Dans toute la zone IAU**

##### **Dispositions générales**

Sauf des dispositions graphiques contraires figurant aux Orientations d'Aménagement, la façade sur rue doit être implantée à une distance de 3 mètres minimum de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les établissements et équipements publics collectifs.

Aucune construction principale n'est admise à moins de 6 mètres des berges d'un cours d'eau.

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

##### **Dans toute la zone IAU**

##### **Dispositions générales**

L'implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, celle-ci devra respecter un minimum de 3 mètres de recul, comptés de tout point du bâtiment.

Lorsque le bâtiment est implanté en limite, la longueur de sa façade sur limite ne pourra excéder 16 mètres pour un bâtiment à usage d'habitation et 10 mètres pour une annexe ou un garage.

Les piscines couvertes devront être implantées à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

##### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure ;
- aux constructions d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

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

Non réglementé.

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

### **Dans toute la zone IAU**

L'emprise au sol des constructions est comprise comme la superficie réellement occupée au sol par les bâtiments ou installations. Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul des surfaces occupées.

L'emprise au sol des bâtiments est limitée comme suit :

- Dans le cas d'une unité foncière de superficie inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée est de 100 % de l'unité foncière ;
- Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 80 % de l'unité foncière ;
- Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les règles ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Les annexes auront une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>, et 36 m<sup>2</sup> pour les garages et de 30 m<sup>2</sup> pour les abris de pâture.

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

### **Mesure de la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la façade sur rue.

### **Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère pour les constructions individuelles, 3.5m pour les annexes et 10 mètres pour les autres constructions.

## Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

### **Article 11 IAU : Aspect extérieur**

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

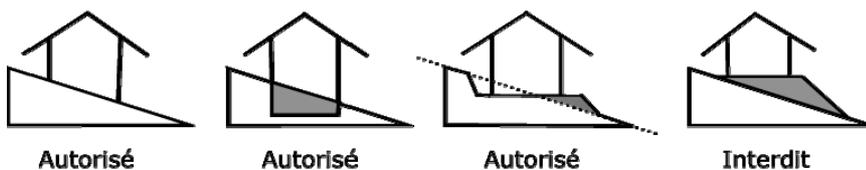
### **Dans l'ensemble de secteurs soumis à un aléa d'inondation**

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation de l'eau en cas de crue.

### **Dans toute la zone IAU**

#### **Remblais et déblais**

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

#### **Coloration des façades**

Pour les enduits, les couleurs vives ou brillantes sont interdites ainsi que les imitations de matériaux naturels. Les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle sont autorisés.

L'emploi de matériaux pastiches est interdit.

## Toitures

Concernant la construction principale :

- La pente des toitures devra être comprise entre 25° et 40° ;
- Les toitures devront être constituées de deux pans minimum.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux bâtiments annexes (hormis les garages) ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant le garage :

- Les toitures devront être constituées de deux pans. Les toitures à une seule pente sont admises pour les garages accolés à l'habitation et faisant partie de son volume ;
- Les toitures plates sont autorisées.

Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Les toitures devront présenter une couverture de couleur prise dans les tons rouges à bruns. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments publics ;
- aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée au glossaire) ;
- aux vérandas, ni aux pergolas ;
- aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- Les appentis et vérandas ;
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- Les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- Les toitures végétalisées ;
- Les extensions de bâtiments existants.

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques devra être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de l'architecture. Les capteurs devront être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.

## Clôtures

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les éventuelles clôtures seront constituées soit :

- De grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50 mètre, doublés ou non de haie vive en essence locale de 1.50 mètres maximum ;
- De haies vives végétales arbustives mixtes en essences locales ;
- D'un mur ou d'un muret d'une hauteur maximale de 0.50 mètre.

En limite séparative, les murs d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés sous réserve d'un bon niveau de finition (enduit, traitement du haut du mur) et à condition que leur longueur en

limite séparative n'excède pas 6m. Ils devront être construits en pierres ou en agglos ou béton crépis, béton préfabriqué, bardage ou claustra en bois.

### **Pompes à chaleur et climatiseurs**

Les unités extérieures de ces appareils ne pourront pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront autorisées à condition d'être soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public,...), ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à la construction).

### **Antennes paraboliques**

La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

### ***Article 12 IAU : Stationnement des véhicules***

#### **Dans toute la zone IAU**

#### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

## Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES garage compris
<p><b>Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective) et par logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour toute surface inférieure à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher Par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,</li> <li>- Au-delà de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place supplémentaire (visiteur) pour 4 places créées</li> </ul> <p><b>Activités artisanales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><b>Bureaux et services (1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les employés et visiteurs</li> </ul> <p><b>Commerces (1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places           <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre pour les employés, visiteurs et clients</li> <li>▫ Par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<p style="text-align: center;">1 1 1 pour 4</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">3 4</p>
<p><b>Hôtels, restaurants, débits de boissons et gîtes ruraux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour 1 chambre d'hôtel</li> <li>- Pour 10 sièges en salle de restaurant, café ou brasserie</li> </ul> <p><b>Equipements exceptionnels</b></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> <p>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</p> <p>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</p>	<p style="text-align: center;">1 2</p>
<p><b>Equipements publics</b></p> <p>Une mutualisation avec les autres équipements est envisageable.</p>	
<p>(1) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</p>	

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

#### **Dans toute la zone IAU**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement et ceci entre les places de stationnement. Elles devront être intégrées par des plantations arbustives et/ou grimpantes

Les plantations de haies mono spécifiques (thuyas et autres) sont interdites. Elles devront comporter au minimum 3 espèces différentes.

### **Article 14 IAU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

## Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

Sont autorisés dans cette zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le secteur Ac correspond à un espace agricole constructible pour une exploitation agricole.

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

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

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

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

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

- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ;
- Les abris de pâture, s'il s'agit d'une structure légère ouverte sur UN côté au moins, d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> à condition que leur aspect soit compatible avec l'environnement et sous réserve des dispositions des articles 9, 10 et 11 ;
- Les constructions dédiées au stockage agricole liées aux exploitations agricoles qui entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient limités à 400 m<sup>2</sup> et qu'ils soient implantés à :
  - plus de 200 m des limites des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU),
  - et plus de 100m des zones N.
- Les châssis et serres si liés à une vocation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Les annexes et garages ne sont pas admis à moins de 6 mètres des berges d'un cours d'eau.

#### **A cela s'ajoute en secteur Ac :**

- Les constructions de bâtiments d'exploitation, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole, les installations et les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les extensions d'habitations existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher d'extension cumulée ;
- La reconstruction à l'identique de bâtiment sans changement de destination ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier si liées à fonction d'accueil à la ferme ;
- Les constructions ou installations nécessaires à une activité de vente de la production locale exercée à titre accessoire par l'exploitant ou à une activité d'accueil (gîte ruraux, gîte à la

ferme, ferme auberge, chambres d'hôtes, camping à la ferme), à condition qu'elles soient localisées dans les bâtiments existants ou à proximité immédiate des bâtiments existants (moins de 30 mètres) et qu'elles ne fassent pas plus de 400 m<sup>2</sup>, sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation et qu'ils soient nécessaire à sa viabilité ;

- Les annexes sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
  - leur emprise au sol doit être inférieure à 15 m<sup>2</sup>, 18m<sup>2</sup> pour les garages
- Les aires de stationnement si liées à une fonction d'accueil à la ferme.

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

### **Article 3A : Accès et voirie**

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et privées.

Le nombre des accès sur une voie publique ou privée peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

##### **1. Desserte en eau**

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

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

Concernant la défense incendie, tout permis de construire devra être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **2. Assainissement**

Toute construction ou toute installation doit respecter le règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement, une installation d'assainissement autonome conforme au règlement d'assainissement devra être réalisée.

##### **Eaux usées domestiques :**

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, faire l'objet d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur.

##### **Eaux usées non domestiques :**

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

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux non domestiques non traités est interdite.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux non domestiques non traités est interdite.

### **3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées ou stockées en vue d'une réutilisation sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant si celui-ci existe.

### **4. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

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

Non réglementé.

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

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et emprises publiques.

Aucune construction principale n'est admise à moins de 6 mètres des berges d'un cours d'eau.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point du bâtiment.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

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

Non réglementé.

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

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

L'emprise au sol maximale des abris de pâture est limitée à 30 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol des constructions dédiées au stockage agricole est limitée à 400 m<sup>2</sup>

### **Dans le secteur Ac**

Non réglementé.

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

### **Mesure de la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la façade sur rue.

### **Hauteur maximale**

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

La hauteur maximale des installations à usage agricole (destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole, rôle de stockage) ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des silos ne pourra excéder 12 mètres.

La hauteur de mât des éoliennes individuelles devra être inférieure ou égale à 12 mètres.

La hauteur des abris de pâture pour animaux ne pourra excéder 5 mètres au faitage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3.5 mètres au faitage.

### **A cela s'ajoute en secteur Ac**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des garages ne pourra excéder 4.50 mètres au faitage.

## Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

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

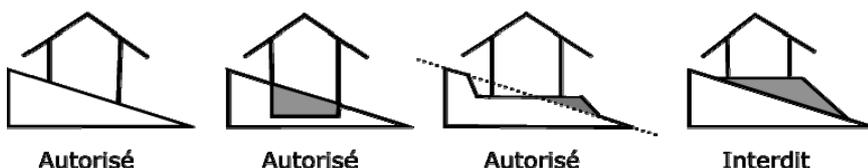
#### **Dans toute la zone A**

#### **Concernant installations agricoles** (constructions dédiées au stockage agricole)

Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage urbain ou naturel environnant.

#### **Remblais et déblais**

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

#### **Coloration des façades**

Afin de faciliter l'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage environnant, l'utilisation du bardage de bois est recommandée pour les hangars, les stabulations.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes sont interdites.

#### **Toitures**

La pente des toitures devra être comprise entre 25° et 40°.

Les toitures plates ou de très faible pente sont autorisées. Pour toute partie de toiture plate ou de très faible pente non accessible > 20 m<sup>2</sup>, la végétalisation est obligatoire

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- les toitures végétalisées ;
- les extensions de bâtiments existants.

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques devra être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de l'architecture. Les capteurs devront être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.

Le traitement des toitures fera l'objet d'une étude particulière quant aux matériaux et aux couleurs choisis, et ce, au regard de la lisibilité de ces dernières dans le paysage communal.

### **Concernant les abris de pâture pour animaux et tout élément lié à la découverte pédagogique (panneaux)**

Ceux-ci devront présenter un aspect fini s'intégrant sans dommages dans l'environnement. Ils devront être en bois ou recouverts d'un parement bois, la couleur de leurs couvertures doit s'harmoniser aux teintes environnantes. Les matériaux brillants sont interdits.

### **A cela s'ajoute en secteur Ac**

### **Concernant les extensions des constructions existantes**

Dans le cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, les pentes des toits présenteront les mêmes pentes que celles des bâtiments existants.

L'ensemble bâti formé par les bâtiments (y compris d'habitation) ainsi que par les installations connexes, telles que hangars, bâtiments d'exploitation, ...) sera traité dans un souci d'homogénéité d'aspect (couleur des façades, volumétrie générale des bâtiments), y compris pour les toitures (pente, couleur de la couverture).

### **Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les éventuelles clôtures seront constituées soit :

- de murs bahut (pierres, agglos crépis, béton préfabriqué) d'une hauteur maximale de 0.50 mètre ;
- de grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50 mètre, doublés ou non de haie vive en essence locale de 1.50 mètres maximum ;
- de haies vives végétales arbustives mixtes en essences locales ;
- d'un mur ou d'un muret d'une hauteur maximale de 0.50 mètre.

### **Pompes à chaleur et climatiseurs**

Les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront autorisées à condition d'être soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public,...), ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à la construction).

## Antennes paraboliques

La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

### **Article 12A : Stationnement des véhicules**

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

Non réglementé.

#### **En secteur Ac**

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

### Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES garage compris
<b>Hôtels, restaurants, débits de boissons et gîtes ruraux</b>	
- Pour 1 chambre d'hôtel	1
- Pour 10 sièges en salle de restaurant, café ou brasserie	2
Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

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

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

Non réglementé.

#### **En secteur Ac**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison d'un arbre à hautes tiges pour 6 places de stationnement et ceci entre les places de stationnement. Elles devront être intégrées par des plantations arbustives et/ou grimpantes

Les aires de dépôts et de stockage existants devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Les plantations de haies mono spécifiques (thuyas et autres) sont interdites. Elles devront comporter au minimum 3 espèces différentes.

Les plantations existantes doivent être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes

***Article 14A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)***

Non réglementé.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

## Caractère de la zone

La zone naturelle N couvre les secteurs de forêts, de prairies, de prairies humides et des abords de la Rosselle et correspond aux secteurs à mettre en valeur et à protéger en raison de leurs qualités environnementales, paysagères, agricoles ainsi que pour leur potentiel touristique.

Cette zone est concernée en partie par le PPRI : dans ce secteur, la constructibilité est limitée et doit respecter les règles du PPRI.

Le secteur NJ est un espace de jardins familiaux et ouvriers

Le secteur NL correspond à des équipements sportifs, touristiques ou liés aux loisirs

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

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

Cette zone est concernée en partie par le PPRI ; dans ce secteur, la constructibilité est limitée et doit respecter les règles du PPRI.

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

Dans toute la zone, sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2N.

Sont interdites également les occupations et utilisations du sol nécessitant la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales.

#### **En secteur NJ uniquement**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 2NJ.

#### **En secteur NL uniquement**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2NL et notamment les constructions à usage d'habitation.

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

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

- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ;
- Les aménagements ou ouvrages légers destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique de la flore et de la faune, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, sentiers de randonnées, tables de lecture..., à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site ;

- Les abris de pâture, s'il s'agit d'une structure légère ouverte sur un côté au moins, d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> à condition que leur aspect soit compatible avec l'environnement et sous réserve des dispositions des articles 9, 10 et 11 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- Les carrières, sous réserve de la réglementation en vigueur ;
- Les étangs et autres plans d'eau, s'ils sont liés à une exploitation piscicole et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur ;
- La reconstruction d'une construction à l'identique, et à condition qu'elle ait une existence légale
- Les aires de stationnement sous condition d'intégration paysagère et dans la limite de 10 places de stationnement ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- Les annexes et garages ne sont pas admis à moins de 6 mètres des berges d'un cours d'eau.

### **En secteur NJ uniquement**

- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ;
- Les extensions d'habitations existantes dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher d'extension cumulée ;
- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> ;
- La reconstruction à l'identique d'une construction sans changement de destination ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

### **En secteur NL uniquement**

- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ;
- Les aménagements ou ouvrages légers destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique de la flore et de la faune, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, sentiers de randonnées, tables de lecture..., à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site ;
- Les équipements et aménagements sportifs, les équipements et aménagements collectifs liés au tourisme et aux loisirs à conditions d'être liés à une activité de loisirs, de tourisme ou sportive ;
- L'aménagement, l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement ;
- La reconstruction à l'identique d'une construction ;
- La construction d'annexes à condition d'être liés à des bâtiments existants ou autorisés ;
- Les logements de fonction et les constructions liées aux activités autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- Les aires de stationnement sous condition d'intégration paysagère et dans la limite de 10 places de stationnement ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

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

### **Article 3N : Accès et voirie**

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

##### **Voirie**

Non réglementé.

##### **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### **En secteur NJ uniquement**

##### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une emprise maximum de 3.50 mètres pour les voies à usage automobile.

#### **En secteur NL uniquement**

##### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une emprise maximum de 3.50 mètres pour les voies à usage automobile.

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

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

##### **1. Desserte en eau**

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

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

Concernant la défense incendie, tout permis de construire devra être conforme à la réglementation en vigueur.

## **2. Assainissement**

Toute construction ou toute installation doit respecter le règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement, une installation d'assainissement autonome conforme au règlement d'assainissement devra être réalisée.

### **Eaux usées domestiques :**

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, faire l'objet d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur.

### **Eaux usées non domestiques :**

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur. Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux non domestiques non traités est interdite.

## **3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées ou stockées en vue d'une réutilisation sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant si celui-ci existe.

## **4. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

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

Non réglementé.

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

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

Toute construction doit observer un recul d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques, et de 75m minimum par rapport à l'axe de la RD 603 classée route à grande circulation.

Le choix de l'implantation de toute construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics.
- pour les constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics

Aucune construction principale n'est admise à moins de 6 mètres des berges d'un cours d'eau.

### **En secteur NJ uniquement**

Les nouvelles constructions ou installations autorisées doivent être implantées en respectant un retrait de 3 mètres minimum de toutes voies et emprises publiques ou privées.

### **En secteur NL uniquement**

La façade sur rue des constructions principales doit être en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies à usage automobile.

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

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

#### **Dispositions générales**

Aucune construction principale n'est admise à moins de 6 mètres des berges d'un cours d'eau.

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative ou à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur au faitage et jamais inférieure à 3 mètres en tout point du bâtiment.

#### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

### **En secteur NJ uniquement**

#### **Dispositions générales**

Aucune construction principale n'est admise à moins de 6 mètres des berges d'un cours d'eau.

#### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique de bâtiments.
- aux constructions d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

### **En secteur NL uniquement**

#### **Dispositions générales**

Aucune construction principale n'est admise à moins de 6 mètres des berges d'un cours d'eau.

#### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure ;
- aux reconstructions à l'identique de bâtiments ;
- aux constructions d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

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

Non réglementé.

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

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

L'emprise au sol maximale des abris de pâture est limitée à 30 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol maximale des annexes est de 15 m<sup>2</sup> et de 36m<sup>2</sup> pour les garages.

### **En secteur NL uniquement**

L'emprise au sol des constructions est comprise comme la superficie réellement occupée au sol par les bâtiments ou installations.

L'emprise au sol des bâtiments est limitée comme suit :

- dans le cas d'une unité foncière de superficie inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée est de 100 % de l'unité foncière ;
- dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 80 % de l'unité foncière ;
- dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière ;

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les règles ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance.

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

### **Mesure de la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la façade sur rue.

### **Hauteur maximale**

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

La hauteur des abris de pâture pour animaux ne pourra excéder 5 mètres au faitage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3.50 mètres au faitage.

### **En secteur NJ uniquement**

Dans le cas d'extensions d'habitation existante, l'extension ne peut pas être plus élevée que la construction à laquelle elle vient s'ajouter.

#### **Cas particuliers**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

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

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

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

#### **Dans l'ensemble de secteurs soumis à un aléa d'inondation**

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation de l'eau en cas de crue.

#### **Coloration des façades**

Les abris de pêche, de pâture pour animaux et tout élément lié à la découverte pédagogique (panneaux) doivent présenter un aspect fini s'intégrant sans dommages dans l'environnement. Ils devront être en bois ou recouverts d'un parement bois, la couleur de leurs couvertures doit s'harmoniser aux teintes environnantes. Les matériaux bruts, et scintillants sont interdits.

### **En secteur NJ uniquement**

#### **Toitures**

La pente des toitures des constructions et installations autorisées devra être comprise entre 25° et 40°

Les toitures plates ou de très faible pente sont autorisées. Pour toute partie de toiture plate ou de très faible pente non accessible > 20 m<sup>2</sup>, la végétalisation est obligatoire.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- Les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- Les toitures végétalisées ;
- Les extensions de bâtiments existants.

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques devra être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de l'architecture. Les capteurs devront être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.

Le traitement des toitures fera l'objet d'une étude particulière quant aux matériaux et aux couleurs choisis, et ce, au regard de la lisibilité de ces dernières dans le paysage communal.

### Coloration des façades et toiture

La couleur des façades et couvertures doit s'harmoniser aux teintes environnantes. Les façades seront traitées en bois ou en maçonnerie enduite

### Clôture

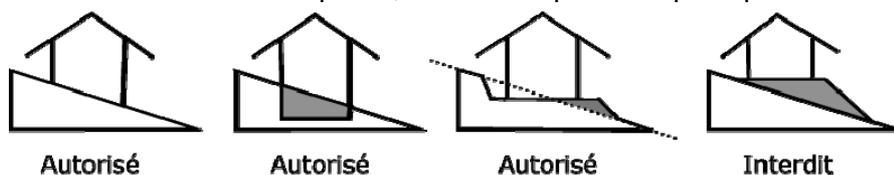
Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architectural. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs bahut (pierres, agglos crépis, béton préfabriqué) d'une hauteur maximale de 0.50 mètre ;
- de grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50 mètre, doublés ou non de haie vive en essence locale de 1.50 mètres maximum ;
- de haies vives végétales arbustives mixtes en essences locales ;
- d'un mur ou d'un muret d'une hauteur maximale de 0.50 mètre.

### Remblais et déblais

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

## **Concernant les éléments liés à la découverte pédagogique**

Ceux-ci devront présenter un aspect fini s'intégrant sans dommages dans l'environnement. Ils devront être en bois ou recouverts d'un parement bois, la couleur de leurs couvertures doit s'harmoniser aux teintes environnantes. Les matériaux brillants sont interdits.

### **Toitures**

La pente des toitures devra être comprise entre 25° et 40°.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux bâtiments annexes (hormis les garages) ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant le garage :

- Les toitures devront être constituées de deux pans. Les toitures à une seule pente sont admises pour les garages accolés à l'habitation et faisant partie de son volume ;
- Les toitures plates sont autorisées.

Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Les toitures devront présenter une couverture de couleur prise dans les tons rouges à bruns. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments publics ;
- aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée au glossaire) ;
- aux vérandas, ni aux pergolas ;
- aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, la couleur et le nombre de pans peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...) ;
- les toitures végétalisées ;
- les extensions de bâtiments existants.

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques devra être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de l'architecture. Les capteurs devront être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les éventuelles clôtures seront constituées soit :

- de grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50 mètre, doublés ou non de haie vive en essence locale de 1.50 mètres maximum ;
- de haies vives végétales arbustives mixtes en essences locales ;
- d'un mur ou d'un muret d'une hauteur maximale de 0.50 mètre.

### **Article 12N : Stationnement des véhicules**

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

Non réglementé.

#### **En secteur NJ uniquement**

Non réglementé.

#### **En secteur NL uniquement**

#### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

#### **Normes de stationnement**

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1), garage compris
<p><b>Equipements exceptionnels</b></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> <p>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</p> <p>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</p>	
<p><b>Equipements publics</b></p> <p>Une mutualisation avec les autres équipements est envisageable.</p>	
<p>(1) cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</p>	

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

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

Non réglementé.

#### **En secteur NJ uniquement**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations existantes doivent être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes

Les plantations comportant uniquement des résineux sont interdites (thuyas).

#### **En secteur NL uniquement**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison d'un arbre à hautes tiges pour 6 places de stationnement et ceci entre les places de stationnement.

Elles devront être intégrées par des plantations arbustives et/ou grimpantes

Les aires de dépôts et de stockage existants devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Les plantations comportant uniquement des résineux sont interdites (thuyas).

Les plantations existantes doivent être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes

### **Article 14N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

## GLOSSAIRE

Mot ou expression	Définition
<b>Abris de pâture</b>	Abri de pâturage servant à protéger les animaux contre la pluie, le froid, la chaleur. Il s'agit d'une structure ouverte sur UN côté au moins, d'une superficie maximale de 30 m <sup>2</sup>
<b>Affouillements et exhaussements du sol</b>	Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 2 Ha et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.(art. CU R421-19-K Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.
<b>Aires de stationnement, dépôts de véhicules</b>	Parcs de stationnement publics ou privés, Dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage de véhicules, non soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, aires d'exposition ou de vente de caravanes, aires de garage de bateaux, ..., ayant la capacité d'accueillir au moins 10 unités après aménagement même sommaire (accès, terrassements, ...)
<b>Extensions</b>	Il s'agit de permettre l'évolution des bâtiments existants dans leur configuration d'origine, dans la limite de la surface de plancher indiquée, du bâtiment d'origine. Si l'extension devait porter sur une superficie plus importante, elle serait soumise en totalité aux dispositions du présent règlement.
<b>Alignement</b>	Limite entre le domaine public et la propriété privée.
<b>Annexe</b>	Est considéré comme bâtiment annexe tout bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolée, sur un même tènement, un complément fonctionnel à la construction : abri de jardin, abri à vélo, abris à bois, cabane, abris poubelles, remise (outils de jardin, de bricolage,...),... Sa destination ne peut être ni à usage de bureau professionnel, ni de commerce, ni de logement.  Elle doit être d'une de surface de plancher inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> et d'une hauteur maximale au faitage de 3.50 mètres.  Le garage n'est pas considéré comme une annexe et a sa propre réglementation.
<b>Clôture</b>	Nécessitant un ouvrage, elle permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace. Sont soumis à déclaration préalable de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse qui ressortent du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les clôtures de chantier sont exemptées du principe général de déclaration.

<b>Mot ou expression</b>	<b>Définition</b>
<b>Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)</b>	Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
<b>Constructions</b>	Tous travaux, ouvrages ou installations (**) entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration préalable. Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.
<b>Construction isolée</b>	Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (permis d'aménager, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine, )
<b>Contiguïté</b>	Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction. Toutefois, les constructions réunies par un élément architectural ou un auvent ne peuvent être considérées comme ne constituant qu'une seule construction.
<b>Emprise au sol</b>	Surface réellement occupée au sol des bâtiments et des installations (hors saillies, débords de toiture, ... par exemple). Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul des surfaces occupées.
<b>Faîtage</b>	Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.
<b>Garage</b>	Bâtiment détaché ou attaché, abritant un véhicule, érigé sur un terrain occupé par une habitation. Leur hauteur est réglementée.
<b>HLL Habitation légère de loisirs</b>	Habitation démontable ne pouvant être implantée que dans un parc dédié à cet usage
<b>Limite d'emprise</b>	Limite de fait entre un terrain et une voie privée.
<b>Occupations et utilisations du sol (O.U.S.)</b>	Le PLU n'a pas vocation à réglementer toutes les O.U.S., certaines d'entre elles relèvent d'autres législations. Les O.U.S. directement concernées par le PLU. sont celles susceptibles de faire l'objet d'un contrôle. Toutefois, le PLU peut exceptionnellement édicter des règles relatives à des occupations ou utilisations du sol non soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ces règles sont justifiées par un intérêt général et des motifs d'urbanisme. Bien que ces occupations et utilisations du sol ne fassent l'objet d'aucun contrôle préalable, leur exécution en infraction aux règles du plan local d'urbanisme peut être sanctionnée pénalement, conformément à l'article L 160-1 du Code de l'Urbanisme.
<b>Terrain</b>	Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant (c'est à dire non traversé par une voie ou un cours d'eau) appartenant à un même propriétaire. Encore appelé unité foncière ou îlot de propriété.
<b>Voies et emprises publiques</b>	Le statut de voie répond à deux critères cumulatifs : desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, c'est à dire toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, autoroutes, routes, chemins, places, parcs de

<b>Mot ou expression</b>	<b>Définition</b>
	stationnement annexés à la voirie,..).

\* Termes ou expressions eux-mêmes définis dans le glossaire.

(\*\*) Les travaux, ouvrages ou installations exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du règlement.