



# Commune de Pouilley-les-Vignes

Code INSEE : 25467

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## *Règlement écrit*

Approbation du PLU .....18 octobre 2013  
Mise à jour n°1.....28 juin 2019  
Mise à jour n°2.....02 février 2024  
Mise à jour n°3.....01 juin 2026

# REGLEMENT

## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	6
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	7
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	9
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	17
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	18
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	19
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	22
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	32
TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	33
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	34
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	36
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	39
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	40
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	41
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	43
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	47
TITRE VI : ANNEXES .....	48

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de POUILLEY-LES-VIGNES (Doubs).

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

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

#### Les zones urbaines :

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

#### Les zones à urbaniser :

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

#### Les zones agricoles :

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

#### Les zones naturelles

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

#### Les emplacements réservés

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

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

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

Il conviendra de se reporter aux modalités de constructibilité de ces zones (cf : Annexes).

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

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

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

#### **Rappels :**

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

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

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### Caractères de la zone U

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

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

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

**UB** : le secteur UB correspond aux extensions urbaines. Il comprend notamment des constructions intermédiaires, plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

**UC** : la zone UC correspond aux extensions pavillonnaires récentes. Il s'agit d'une zone périphérique avec des constructions implantées dans leur ensemble en milieu de parcelle. Elles sont localisées globalement au Nord et au Sud du bourg.

La zone UC comprend un sous secteur UC1, caractérisé par une zone d'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble à vocation d'habitat.

**UE** : le secteur UE correspond au secteur accueillant les équipements d'intérêt collectif de la commune. Il concerne le collège et les différents équipements situés à l'Ouest du bourg.

**UX** : le secteur UX est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales). On le retrouve également à l'Ouest du bourg.

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

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

#### **Dispositions générales :**

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

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

Sont également interdits :

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

#### **Dispositions particulières aux secteurs UA, UB et UC, UC1 :**

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

#### **Dispositions particulières au secteur UE :**

- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'exploitations agricoles ou forestières et d'entrepôts.

**Dispositions particulières au secteur UX :**

- Les constructions à usage d'habitation, d'exploitation agricole et forestière.

**Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****Disposition générale :**

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

**Dispositions particulières aux secteurs UE :**

- Les habitations, hébergement hôtelier et services publics ou d'intérêt collectif, qui relèvent de l'intérêt général.

**Dispositions particulières aux secteurs UX :**

Sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures,
- Les clôtures,
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics,
- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'industrie, de bureaux, de commerces liés à une activité de production sur place, de commerces destinés aux entreprises et aux particuliers, de formation, de séminaires et de congrès, de restauration, de service, d'hébergement hôtelier ou para hôtelier, de loisirs et de stationnement,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les groupements d'activités,
- Les entrepôts à condition qu'ils soient accessoires à une activité autorisée,
- Les installations classées (rappel : sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants),
- Les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la Surface de plancher autorisée avec un maximum de 70 m<sup>2</sup> et à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules.

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

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

#### **Disposition générale :**

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

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

Si une voie privée doit être classée dans le domaine public, sa plateforme ne doit pas être inférieure à 8 mètres d'emprise et être équipé de trottoirs accessibles aux personnes à mobilité réduite, sauf circonstances techniques particulières.

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

#### **Dispositions générales :**

##### Eau potable :

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

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

##### Eaux usées :

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

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

##### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

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

Lorsque les eaux pluviales provenant de l'espace urbanisé sont conduites dans un collecteur existant, le rejet ne devra pas excéder 20l/s/ha maximum, si ce volume est supérieur, la construction d'un ouvrage de régulation est nécessaire.

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

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

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

Non réglementé.

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

#### **Dispositions générales :**

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

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

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

Le plancher de toutes les constructions situées à proximité d'un cours d'eau devra être surmonté de 1 mètre, par rapport à la berge la plus haute, avec une construction en sous-sol interdite.

#### **Dispositions particulières aux secteurs UA, UB, UC et UC1 :**

La façade avant de la construction doit être située :

- UA : Sur limite d'emprise publique ou entre 0 et 6 mètres.
- UB, UC et UC1 : à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.

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

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

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

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

#### **Dispositions particulières aux secteurs UE et UX :**

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

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

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

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

#### **Dispositions générales :**

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.

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

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

**Dispositions particulières aux secteurs UA, UB, UC et UC1 :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

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

En cas de construction sur limite séparative, les limites latérales et celles de fond de propriété ne pourront être bâties chacune sur plus de la moitié de leur longueur avec une hauteur limitée à 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

**Dispositions particulières aux secteurs UE et UX :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

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

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

**Dispositions générales :**

Entre 2 constructions non accolées, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie : cette distance est fixée à 4 mètres minimum.

**Dispositions particulières aux secteurs UE et UX :**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance de 5 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

**Article 9 – U : emprise au sol**

Non réglementé.

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

### **Dispositions générales :**

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

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

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

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

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB.

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

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

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres hors tout.

### **Dispositions particulières aux secteurs UB, UC et UC1 :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres hors tout.

### **Dispositions particulières aux secteurs UE et UX :**

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 12 mètres hors tout.

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

### **Dispositions générales :**

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

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

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

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

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

#### **- Clôtures :**

Les dispositifs visant à rappeler un pare vue constitué de canisses, de panneaux bois, de tôles ondulées, de rouleaux plastiques,... sont interdits.

Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre (sauf dans le cas d'un mur de soutènement).

Les murs anciens ou existants seront dans la mesure du possible préservés ou remis en état.

Les haies vives peuvent être doublées d'un grillage sombre.

#### **Toitures :**

Les couvertures des toitures devront rappeler les tuiles en terre cuite sauf en cas de recours à des équipements liés aux énergies renouvelables.

Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°.

Les croupes et les demi-croupes sont autorisées.

Les toitures monopan, multipans et pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas pour les constructions et installations n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres au faîtage.

#### **Façades :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

### **Dispositions particulières aux secteurs UB, UC et UC1 :**

#### **Clôtures :**

- les dispositifs visant à rappeler un pare vue constitué de canisses, de panneaux à bois, de tôles ondulées, de rouleaux plastiques sont interdits.

Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Les murs anciens ou existants seront dans la mesure du possible préservés ou remis en état.

- haies vives pouvant être doublées d'un grillage sombre.

#### **Toitures :**

Non réglementé.

Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

**Dispositions particulières aux secteurs UE et UX :**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**Article 12 – U : stationnement****Dispositions générales :**

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

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

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

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

**Dispositions particulières au secteur UA, UB et UC :**

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

2 places par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, la règle suivante s'applique :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés****Dispositions générales :**

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

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

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

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

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

**Disposition générale :**

Non réglementé.

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

**Disposition générale :**

Non réglementé

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

**Disposition générale :**

Non réglementé

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Caractères de la zone AU

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

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

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

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

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Des sous zones **1AUa,b,c** et **d** ont été créées en sous secteurs des zones AU pour permettre de différencier la hauteur des futures constructions dans les différentes zones AU.

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

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

**1AUX** : Il s'agit d'un secteur où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et dont la capacité est suffisante.

Cette zone est destinée à l'extension future de la zone d'activité à l'entrée Ouest du bourg.

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

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

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

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

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

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

#### **Dispositions générales :**

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

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

Sont également interdits :

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

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

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

#### **Dispositions particulières au secteur 1AUE :**

- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'exploitations agricoles ou forestières et d'entrepôts.

#### **Dispositions particulières au secteur 1AUX :**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites. En outre, toute construction est interdite dans une bande de 5 mètres longeant les espaces boisés classés.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites

**Dispositions particulières aux secteurs 2AU et 2AUX :**

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2. – 2AU sont interdites.

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

**Dispositions générales :**

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

**Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerces, et de bureaux, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.

**Dispositions particulières au secteur 1AUE :**

Sont admises :

- L'hébergement hôtelier et service public ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles relèvent de l'intérêt général. Les habitations, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements.
- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'avancement des réseaux et des équipements nécessaires à la zone.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

**Dispositions particulières au secteur 1AUX :**

Sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures,
- Les clôtures,
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics,
- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'industrie, de bureaux, de commerces liés à une activité de production sur place, de commerces destinés aux entreprises et aux particuliers de formation, de séminaires et de congrès, de restauration, de service, d'hébergement hôtelier ou para hôtelier, de loisirs et de stationnement,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les groupements d'activités,
- Les entrepôts à condition qu'ils soient accessoires à une activité autorisée,

- Les installations classées (rappel : sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants),
- Les habitations, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la Surface de Plancher autorisée avec un maximum de 70 m<sup>2</sup> et à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules.

**Dispositions particulières aux secteurs 2AU et 2AUX :**

Sont admises :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

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

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

#### **Disposition générale :**

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

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

Si une voie privée doit être classée dans le domaine public, sa plateforme ne doit pas être inférieure à 8 mètres d'emprise, sauf circonstances techniques particulières.

#### **Dispositions particulières au secteur 1AUX :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à l'article 2 ci-dessus et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 1 et 2 de la zone 1AUX ci-dessus doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.
- Les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

Ces caractéristiques devront être agréées par les services compétents particulièrement sous les aspects géométriques, structure de chaussées et revêtement.

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

### **Dispositions générales :**

#### Eau potable :

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

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

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

Lorsque les eaux pluviales provenant de l'espace urbanisé sont conduites dans un collecteur existant, le rejet ne devra pas excéder 20l/s par hectare maximum, dans ce cas, la construction d'un ouvrage de régulation est nécessaire.

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

Les réseaux doivent obligatoirement être enterrés sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Un fourreau spécifique pouvant être destiné au passage de la fibre optique est obligatoire.

Aspect extérieur des réseaux :

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairages, devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur, par les services compétents sauf en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels dûment justifiés.

**Dispositions particulières aux secteurs 1AUX :**

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

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

Non réglementé.

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

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

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

Toutes les constructions situées à proximité d'un cours d'eau devront être surmontées de 1 mètre, par rapport à la berge la plus haute, avec une construction en sous-sol interdite.

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

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

**Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 0 et 6 mètres.

**Dispositions particulières aux secteurs 1AUE :**

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

**Dispositions particulières aux secteurs 1AUX :**

L'implantation des constructions doit respecter la prescription suivante :

- Par rapport à la voie de la zone : recul obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Si les règles d'implantation ci-dessus entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

**Dispositions particulières aux secteurs 2AU et 2AUX :**

Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés soit sur limite soit au-delà de 0,5 mètre.

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

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

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

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

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

Toutes les constructions situées à proximité d'un cours d'eau devront être surmontées de 1 mètre, par rapport à la berge la plus haute, avec une construction en sous-sol interdite.

**Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,

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

**Dispositions particulières aux secteurs 1AUE :**

- Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 5 mètres

**Dispositions particulières aux secteurs 1AUX :**

Tout bâtiment peut être implanté en limite séparative. Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum de la limite de propriété

**Dispositions particulières aux secteurs 2AU et 2AUX :**

Les constructions doivent s'implanter soit sur limite soit au-delà de 0,5 mètre.

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

**Dispositions générales :**

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie : cette distance est fixée à 4 mètres minimum.

**Dispositions particulières aux secteurs 1AUX :**

Cette distance doit être égale à 5 mètres minimum.

**Article 9 – AU : emprise au sol**

**Dispositions particulières aux secteurs 1AUX :**

- La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère du Parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proposition minimale du terrain à conserver en espace vert.
- Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel. Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement extérieur si elles sont réalisées en béton-gazon.
- La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 20%.

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

### **Dispositions générales :**

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

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

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

Les infrastructures et équipements publics, les ouvrages électriques ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article et sont exemptés du respect des règles de hauteur.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB.

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

### **Dispositions particulières au secteur 1AU :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

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

### **Dispositions particulières au secteur 1AUa, b et d :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

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

### **Dispositions particulières au secteur 1AUc :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

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

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

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

**Dispositions particulières aux secteurs 1AUX :**

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 12 mètres.

Pour les activités d'accueil et d'hébergement, ainsi que pour les établissements d'enseignement professionnel, cette même hauteur est portée à 14 mètres.

Toutefois, dans tous les cas, cette hauteur pourra être dépassée par des constructions ponctuelles correspondant à un impératif technique de l'activité.

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

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

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

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

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

Les réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

**Dispositions particulières au secteur 1AU :**Clôtures :

- Les dispositifs visant à rappeler un pare vue constitué de canisse, de panneau à bois, de tôle ondulée, de rouleaux plastique,... sont interdits.

Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Les murs anciens ou existants seront dans la mesure du possible préservés ou remis en état.

- haies vives pouvant être doublées d'un grillage sombre.

Toitures :

Non réglementé

Façades :

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Elles ne doivent néanmoins pas porter atteinte à l'existant

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

Non réglementé.

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

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythmes des percements),
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

#### Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux doivent obligatoirement être enterrés sauf en cas d'impératif technique ou de fonctionnement dûment justifié.

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur et devront être agréés par les services compétents sauf en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels dûment justifiés.

#### Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais – déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

#### Clôtures

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc d'opération, toutes les clôtures, de quelques natures que ce soient, sont déconseillées.

A titre exceptionnel, des périmètres nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère de libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,90 mètre.

#### Publicité - Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités dans la zone AUX, toute publicité sur le terrain est interdite. Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

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

### **Dispositions générales :**

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

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

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

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

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

- 2 places par logement créé.
- En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de manière suivante :

#### Pour les établissements industriels et d'artisanat :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

#### Pour les bureaux :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création de plus grand nombre d'aires.

#### Pour les établissements commerciaux destinés majoritairement aux entreprises :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux aires de stationnement par logement.

#### Pour les hôtels et restaurants :

Neuf aires pour dix chambres et une aire et demie pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### Pour les commerces :

Une aire de stationnement par emploi et en fonction des besoins nécessaire à la clientèle.

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- Si la nature du sous-sol le permet, les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site. Ces aires devront d'autre part, être plantées à raison de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 40 m<sup>2</sup> de surface minéralisée.

- Ce secteur devra faire l'objet d'une mutualisation du stationnement.

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

#### **Dispositions générales :**

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

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

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

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

- Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants. Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments, des voies de circulation et des stationnements.
- Un plan de végétation, comportant les modalités d'entretien des espaces verts, doit être annexé au dossier de demande de permis de construire et être agréé par les services compétents.
- Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée.
- Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à 20% de la superficie de la parcelle.
- Sur chaque parcelle, un espace vert d'une largeur de 3 m minimum sera réalisé le long de l'ensemble des limites séparatives de la parcelle sauf d'une part, en cas d'impossibilité technique motivée d'appliquer cette règle et d'autre part, à l'endroit de juxtaposition du bâtiment et de la limite séparative en cas d'implantation d'un bâtiment en limite de propriété.

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

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

**Disposition générale :**

Non réglementé

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

**Disposition générale :**

Non réglementé

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

**Disposition générale :**

Non réglementé

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **Caractères de la zone A**

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

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

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol liées à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts, à l'exception de celles citées en art.2.

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

Sont également interdits :

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

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

Sont autorisées :

- l'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,

- les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole, ainsi qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

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

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

Non réglementé.

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

#### Eau potable :

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

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Par rapport à toutes les voies, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre,
- en cas d'extension d'une construction existante, dont le recul devra être au moins de 2 mètres.

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

Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché et à distance supérieure de 6 mètres des berges des cours d'eau.

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

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

Une distance de 6 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

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

Non réglementé

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

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

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB.

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres pour les bâtiments d'habitation et 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

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

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

#### **Dispositions générales :**

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Bâtiments d'exploitation :

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

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

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

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

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

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

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

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

**Disposition générale :**

Non réglementé

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

**Disposition générale :**

Non réglementé

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

**Disposition générale :**

Non réglementé

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### Caractères de la zone N

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

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

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

Elle comprend 3 secteurs :

- N : zone naturelle et paysagère à protéger.
- Nb : secteur d'habitat diffus, à caractère naturel et paysager à protéger mais permettant une occupation du sol mesurée.
- Nh : zone naturelle humide ne permettant aucune occupation du sol

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

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

Disposition générale :

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

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

Sont également interdits :

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

#### **Disposition particulière aux secteurs N, Nb et Nh**

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

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

#### **Dispositions particulières au secteur N :**

- Sur l'habitat, seules sont autorisées les opérations de rénovation, de changement de destination, d'adaptation et d'extension (dans la limite de 20% de la surface de plancher).
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.

#### **Dispositions particulières au secteur Nb :**

- Sur l'habitat, seules sont autorisées les opérations de rénovation, de changement de destination, d'adaptation et d'extension (dans la limite de 50 m<sup>2</sup>).

- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- La création d'annexe est également autorisée dans la limite de 20m<sup>2</sup> par construction.

**Dispositions particulières au secteur Nh :**

- Seules sont autorisées les installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- Sur l'habitat, seules sont autorisées les opérations de rénovation, de changement de destination

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

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

Non réglementé

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

#### Eau potable :

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

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

### **Dispositions particulières au secteur N :**

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

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

### **Dispositions particulières au secteur Nb :**

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

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

### **Dispositions particulières au secteur Nh :**

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

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

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

### **Dispositions particulières au secteur N :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 10 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

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

### **Dispositions particulières au secteur Nb :**

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

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

**Dispositions particulières au secteur Nh :**

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

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

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

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

**Article 9 – N : emprise au sol**

Non réglementé.

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

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

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB.

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

**Dispositions particulières au secteur Nb :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres hors tout.

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

**Article 11 – N : aspect extérieur**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Dispositions générales :**

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

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

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

Il n'est pas fixé de COS dans les zones N, Nh et Nb.

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

**Disposition générale :**

Non réglementé

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

**Disposition générale :**

Non réglementé

## TITRE VI : ANNEXES

### ANNEXE 1 – Stationnement

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

*Commerces isolés :*

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

*Centres commerciaux :*

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

#### 2. Constructions à usage de bureau

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

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

*Hôtels et restaurants :*

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

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

*Salles de spectacle et de réunion :*

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

*Lieux de culte :*

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

*Stades :*

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

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

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

*Piscines et patinoires :*

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

*Etablissements hospitaliers et cliniques :*

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

Trente places de stationnement pour 100 lits à l'intérieur plus vingt places pour 100 lits à l'extérieur, si la desserte est mauvaise.

*Etablissements d'enseignement :*

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

Du second degré : deux places de stationnement par classe.

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

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

Une place de stationnement par tente et par caravane.

*Aires de jeux et de loisirs :*

Un nombre de places de stationnement sera à déterminer dans chaque cas.

**5. Industries**

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

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

**6. Maisons de retraite**

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