

DEPARTEMENT DES VOSGES  
CORNIMONT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## *REGLEMENT*

**PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 octobre 2012**

**Modifié par modification simplifiée n°1 le 27 mars 2015**

**Modifié par modification n°1 le 22 avril 2016**

**Modifié par révision allégée n°1 le 22 avril 2016**

**Modifié par révision allégée n°2 le 22 avril 2016**

**Modification n°2, approuvée par délibération du Conseil Municipal  
28 06 2016**

Le Maire  
Mme CLEMENT



68140 STOSSWIHR



88400 GERARDMER

# SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....	3
Champ d'application territorial du plan .....	4
Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	4
Division du territoire en zones .....	4
Champ d'application des articles 1 à 14 des Titre II à V .....	5
Dérogation pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.....	5
Règles applicables en cas de division d'une unité foncière .....	5
Définitions .....	6
Normes de stationnement .....	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	9
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	10
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	18
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	26
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	32
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	39
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	40
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	47
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	48
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE .....	55
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NG .....	56
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS .....	62
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH .....	68

---

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

---

## Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de CORNIMONT, dans le département des Vosges, tel qu'il est défini par le plan de règlement.

## Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

En application du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R.111-1 à R.111-24 du même code, à l'exception de celles citées à l'article R.111-1 qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

## 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. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone urbaine **UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UB**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UC**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

### Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettre AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone à urbaniser **1AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **2AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

### Les zones agricoles

La zone agricole est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les dispositions du titre IV du règlement s'appliquent dans cette zone.

### **Les zones naturelles**

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone naturelle **NG**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement ;
- la zone naturelle **NS**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre V du règlement ;
- la zone naturelle **NH**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre V du règlement.

### **Les autres périmètres**

#### **Les emplacements réservés**

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

#### **La zone inondable**

La zone inondable est repérée aux documents graphique sur la base des études disponibles à la date d'arrêt du PLU. Les périmètres et le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation se substitueront aux règles spécifiques contenues dans le présent PLU lorsque ce document sera approuvé.

#### **Les servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du PLU. Elles sont reportées sur le plan des servitudes.

### **Champ d'application des articles 1 à 14 des Titre II à V**

Les articles 1 à 14 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

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

### **Dérogation pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU**

Sauf mention contraire au règlement, les aménagements, transformations et extensions sont admis dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité à la règle de base.

### **Règles applicables en cas de division d'une unité foncière**

Le présent règlement s'applique à chaque lot issu d'une division.

## Définitions

### Constructions principales

Une construction principale est un bâtiment de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou le premier bâtiment édifié sur une unité foncière. Chaque premier bâtiment construit sur une nouvelle unité foncière non bâtie issue de division est considéré comme une construction principale.

### Autres constructions

- a) **Annexes** : une annexe est séparée de la construction principale, a une emprise au sol qui ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> et n'est considérée comme annexe que si elle est construite sur une unité foncière qui comporte déjà une construction principale. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes ne peut pas être supérieure à la moitié de l'emprise au sol cumulée des constructions principales sur une même unité foncière.
- b) **Locaux accessoires** : quelle que soit sa destination, un bâtiment est considéré comme un local accessoire à la construction principale s'il est accolé à cette dernière et si sa surface de plancher est inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Cette règle n'a pour objet que de définir la destination d'une construction. La notion de « construction principale » s'applique ici aux seules constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Emprise au sol** : l'emprise au sol est définie par la projection verticale en tout point de la construction.

**Alignement** : l'alignement est défini par la limite entre l'emprise publique ou privée de la voie ouverte à la circulation automobile et l'unité foncière, terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement projeté.

**Hauteur des constructions** : sauf précision particulière apportée dans le règlement, la hauteur est mesurée par projection verticale en tout point de la construction.

**Extension mesurée** : une extension mesurée est définie par l'emprise au sol créée qui ne peut pas être supérieure à 10 % de l'emprise au sol de la construction existante.

**Limites de l'agglomération** : ces limites sont définies par la localisation des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

## Normes de stationnement

La règle ne s'applique pas en cas d'aménagement ou transformation sans extension et sans changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Destination des constructions	Nombre de places
<b>Constructions et installations destinées à l'habitation</b>	
Pour une construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m <sup>2</sup> :	2
Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher :	1 place supplémentaire
Il n'est pas exigé la réalisation d'aires de stationnement lorsque les travaux projetés concernent des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :	
lorsque ces travaux ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,	
et lorsque la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 50 % de celle existant avant le commencement des travaux.	
<b>Constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier</b>	
Pour une construction dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup> et inférieure à 100 m <sup>2</sup> :	5
Par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher :	1 place supplémentaire
<b>Constructions et installations destinées au commerce</b>	
Pour une construction dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup> et inférieure à 200 m <sup>2</sup> :	2
Par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher :	2,5 places supplémentaires
<b>Constructions et installations destinées aux bureaux</b>	
Pour une construction dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des premiers 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher :	4
<b>Constructions et installations destinées à l'artisanat ou à l'industrie</b>	
Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher :	2
<b>Constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou à l'exploitation forestière</b>	
Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher :	1

---

<b>Constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt</b>	
Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher :	1
<b>Constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	
Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher : Les normes de stationnement peuvent être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur.	1

---

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

---

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone comprend un secteur UAa sur le Saulcy.

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

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

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sports et loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les étangs et autres plans d'eau
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme
- La transformation de surfaces destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier ou aux services publics ou d'intérêt collectif, situées en rez-de-chaussée sur rue, en une autre destination que le commerce, l'artisanat, les bureaux, l'hébergement hôtelier ou les services publics ou d'intérêt collectif pour les immeubles suivants :
  - rue du Faing du n° 2 au n° 4 ;

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

- rue de la 3<sup>ème</sup> DIA du n° 1 au n° 47 et du n° 4 au n° 80 ;
- rue des Grands-Meix du n° 3 au n° 5 et le n° 4 ;
- place Pranzière du n° 1 au n° 7 et du n° 2 au n° 16 ;
- rue de la Gare du n° 1 au n° 37 et du n° 2 au n° 54 ;
- avenue de la Gare du n° 2 au n° 4 ;
- avenue de Saulxures du n° 2 au n° 8.

#### **De plus, dans la zone inondable reportée au plan de règlement**

- Toute construction nouvelle à l'exception des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions destinées à l'habitation et de 20 % de l'emprise au sol pour les autres destinations.
- La création ou l'aménagement de nouveaux logements.
- La reconstruction d'un bâtiment.
- Les éoliennes.
- Les châssis et serres.
- Les dépôts de véhicules.
- Les dépôts de matériaux s'ils sont susceptibles d'être emportés par une crue.
- Les clôtures pleines.
- Les cimetières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

##### **Hors zone inondable reportée au plan de règlement :**

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt si leur surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

- Les éoliennes, si elles sont intégrées à un bâtiment,
- Les châssis et serres, si leur importance ne nécessite aucune autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme et que la construction est située sur une unité foncière comportant déjà une construction principale,
- Les dépôts de véhicules, s'ils sont liés à une activité existante dans la zone.

**Dans la zone inondable reportée au plan de règlement :**

- Les aires de jeux, sans imperméabilisation des sols et si les installations sont ancrées de manière à résister à une crue.
- Les exhaussements ou affouillements du sol s'ils visent à améliorer la protection des biens et des personnes.

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

### Article 3UA : Accès et voirie

---

#### Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

#### Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 4 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies en impasse doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

---

## Article 4UA : Desserte par les réseaux

---

### Desserte en eau

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

### Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur. Un dispositif d'assainissement non-collectif peut être admis lorsque le zonage d'assainissement prévoit un assainissement collectif mais uniquement dans l'attente de la réalisation du réseau collectif.

#### 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.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération en conservant une surface végétalisée suffisante ou en réalisant un ou des puits d'infiltration.

La surface végétalisée est considérée comme suffisante lorsqu'elle est supérieure ou égale à 30 % de la surface de l'unité foncière.

A défaut, le volume minimal du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante :  $V=0.05 \times S \text{ m}^3$  où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en  $\text{m}^2$ .

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

A l'entrée des unités foncières situées en amont de la voie d'accès, un dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et éviter leur écoulement sur le domaine public.

### Electricité, téléphone, télédiffusion

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

---

## Article 5UA : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

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

---

**L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.**

### Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- La façade sur rue des constructions principales situées en première ligne doit être implantée dans une bande de 6 m de profondeur par rapport à l'alignement.
- Toutefois, des constructions principales peuvent être implantées au-delà de cette profondeur de 6 m lorsque les constructions principales existant sur les unités foncières voisines les plus proches sont implantées avec un retrait supérieur. Dans ce cas, la façade sur rue des constructions principales doit être située entre l'alignement et la ligne parallèle passant par le point de la façade des constructions voisines le plus rapproché de l'alignement.
- Des constructions principales peuvent être implantées en deuxième ligne lorsqu'elles sont situées à l'arrière d'une construction existante.
- Les annexes et les autres constructions doivent être implantées en recul par rapport à la façade sur rue de la construction principale ou à plus de 6 m de l'alignement.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

---

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

---

**L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.**

**Dispositions générales**

Les constructions principales peuvent être implantées :

- sur une limite séparative au plus,
- ou/et à une distance – comptée horizontalement de la façade de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché – au moins égale à la moitié de la hauteur à la gouttière ou à l'acrotère de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, les constructions principales situées en première ligne – soit dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement - peuvent être édifiées en ordre continu, c'est à dire d'une limite séparative latérale à l'autre, lorsque la façade sur rue de l'unité foncière mesure 15 m de large au plus ;

Pour les annexes et pour les autres constructions, la distance – comptée horizontalement de la façade de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à la gouttière ou à l'acrotère de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 1 m.

De plus, tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et autres plans d'eau et à une distance au moins égale à 30 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU.

**Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

---

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

---

Non réglementé.

---

**Article 9UA : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

---

## Article 10UA : Hauteur des constructions

---

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...

Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure à 10 % dans l'emprise de la construction, la hauteur est mesurée par rapport au plan horizontal défini par le contact entre le point bas de la construction et le terrain naturel, et par tranches de 10 mètres de profondeur.

Sauf dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 14 m au faîtage.

Dans le secteur UAa uniquement, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 13 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 17 m au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, la hauteur des clôtures et des éoliennes peut être limitée le long des routes départementales conformément au Règlement de Voirie Départementale.

---

## Article 11UA : Aspect extérieur

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions principales situées dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement, lorsque la toiture n'est pas plane, le faîtage principal ou la façade la plus longue sera sensiblement parallèle à l'alignement.

De plus, pour toutes les constructions principales destinées à l'habitation de moins de 7 m de hauteur à la gouttière ou à l'acrotère, situées dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement :

- **une toiture à un ou deux pans devra couvrir au minimum 70 % de l'emprise au sol de la construction ;**
  - **le ou les pans seront comprises entre 0° et 35° ;**
  - **à l'exception des toitures végétalisées, les matériaux de couverture doivent s'adapter à l'environnement proche**

Les remblais doivent être limités en volume et terrassés de manière à les intégrer dans les formes du terrain naturel.

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

---

### **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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### **Normes de stationnement**

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

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

---

Les espaces boisés classés à protéger ou à créer, figurant au plan de règlement, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques (haies de conifères, lauriers...) sont interdites le long des voies publiques.

Les conifères de plus de 2 m de haut sont interdits dans toute la zone.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

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

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- La construction ou l'aménagement de nouveaux logements dans la zone inondable reportée au plan de règlement (règle applicable jusqu'à l'approbation d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation)
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sports et loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

---

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

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Dans la zone inondable reportée au plan de règlement, seules les extensions mesurées et les surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être autorisées (règle applicable jusqu'à l'approbation d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation),
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les éoliennes, si leur hauteur est inférieure à 12 m.

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

---

**Article 3UB : Accès et voirie**

---

**Accès**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

**Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

---

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 4 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 12 mètres ;
- les voies en impasse de moins de 100 m de longueur doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

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

---

### **Desserte en eau**

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

### **Assainissement**

#### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur. Un dispositif d'assainissement non-collectif peut être admis lorsque le zonage d'assainissement prévoit un assainissement collectif mais uniquement dans l'attente de la réalisation du réseau collectif.

#### 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.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération en conservant une surface végétalisée suffisante ou en réalisant un ou des puits d'infiltration.

La surface végétalisée est considérée comme suffisante lorsqu'elle est supérieure ou égale à 40 % de la surface de l'unité foncière.

A défaut, le volume minimal du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante :  $V=0.05 \times S \text{ m}^3$  où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en  $\text{m}^2$ .

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

A l'entrée des unités foncières situées en amont de la voie d'accès, un dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et éviter leur écoulement sur le domaine public.

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

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

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

---

Non réglementé.

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

---

**L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.**

### **Dispositions générales**

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 0 m et 10 m de l'alignement.
- Des constructions principales peuvent être implantées au-delà de cette profondeur de 10 m lorsqu'elles sont situées à l'arrière d'une construction existante.
- Les constructions annexes et les autres constructions sont autorisées au niveau ou en recul par rapport à la façade sur rue des constructions principales ou à plus de 10 m de l'alignement.

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m,
- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU - qui ne respectent pas les dispositions générales - qui pourront s'étendre dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante.

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

**L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.**

### **Dispositions générales**

Les constructions principales peuvent être implantées :

- sur une limite séparative au plus,
- ou/et à une distance – comptée horizontalement de la façade de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché – au moins égale à la moitié de la hauteur à la gouttière ou à l'acrotère de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les annexes et pour les autres constructions, la distance – comptée horizontalement de la façade de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à la gouttière ou à l'acrotère de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 1 m.

### **De plus :**

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et autres plans d'eau et à une distance au moins égale à 30 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m,
- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU - qui ne respectent pas les dispositions générales - qui pourront s'étendre dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante.

---

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

---

Non réglementé.

---

**Article 9UB : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

---

**Article 10UB : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...

Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure à 10 % dans l'emprise de la construction, la hauteur est mesurée par rapport au plan horizontal défini par le contact entre le point bas de la construction et le terrain naturel, et par tranches de 10 mètres de profondeur.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

**Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux éoliennes,

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

La hauteur des clôtures et des éoliennes peut être limitée le long des routes départementales conformément au Règlement de Voirie Départementale.

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

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des murs de soutènement (murs maçonnés, enrochements constituant des murs cyclopéens...) créés lors de l'aménagement d'une unité foncière doit être en rapport avec la construction bâtie sur cette même unité foncière. Elle ne doit pas dépasser un niveau de la construction.

Les remblais doivent être limités en volume et terrassés de manière à les intégrer dans les formes du terrain naturel.

De plus, pour les constructions principales destinées à l'habitation :

- **une toiture à un ou deux pans devra couvrir au minimum 70 % de l'emprise au sol de la construction ;**
  - **le ou les pans seront comprises entre 0° et 35° ;**
  - **à l'exception des toitures végétalisées, les matériaux de couverture doivent s'adapter à l'environnement proche**

Pour les constructions annexes :

- le ou les pans de la toiture auront une pente maximale de 35°.

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

---

### **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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

---

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### **Normes de stationnement**

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

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

---

Pour toute unité foncière de plus de 6 ares, 30 % au moins de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts. Au plus 50 % des surfaces des toitures végétalisées et des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques (haies de conifères, lauriers...) sont interdites le long des voies publiques.

Les conifères de plus de 2 m de haut sont interdits dans toute la zone.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

#### Article 1UC : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées aux commerces
- Les constructions et installations destinées aux bureaux
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions et installations destinées aux services d'intérêt collectif
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sports et loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions destinées à l'habitation dans la limite d'une construction au plus par camping.
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier si elles sont liées et nécessaires à l'activité des campings classés au sens du Code du tourisme (habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes, tentes, restaurants, piscines, salles d'activités, abris, sanitaires...).
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les châssis et serres, si leur importance ne nécessite aucune autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme et que la construction est située sur une unité foncière comportant déjà une construction principale.

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

### **Article 3UC : Accès et voirie**

#### **Accès**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

#### **Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

---

## Article 4UC : Desserte par les réseaux

---

### Desserte en eau

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

### Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation 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.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération en conservant une surface végétalisée suffisante ou en réalisant un ou des puits d'infiltration.

La surface végétalisée est considérée comme suffisante lorsqu'elle est supérieure ou égale à 40 % de la surface de l'unité foncière.

A défaut, le volume minimal du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante :  $V=0.05 \times S \text{ m}^3$  où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en  $\text{m}^2$ .

### Electricité, téléphone, télédiffusion

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

---

## Article 5UC : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

---

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

---

### Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- La distance – comptée horizontalement de la façade de la construction au point de l'alignement le plus rapproché – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à la gouttière ou à l'acrotère de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

---

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

---

### Dispositions générales

La distance – comptée horizontalement de la façade de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à la gouttière ou à l'acrotère de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

De plus, tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et autres plans d'eau et à une distance au moins égale à 30 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU.

### Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

---

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

---

Non réglementé.

---

**Article 9UC : Emprise au sol**

---

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ne peuvent pas occuper plus de 30 % de la surface d'un emplacement de camping.

---

**Article 10UC : Hauteur des constructions**

---

**Dispositions générales**

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 6 m au faîtage.

**Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux éoliennes.

---

**Article 11UC : Aspect extérieur**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

---

**Article 12UC : Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aménagements doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain d'assiette de l'opération.

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

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

---

La surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 70 % de la surface de l'unité foncière.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques (haies de conifères, lauriers...) sont interdites le long des voies publiques.

Les arbres doivent être choisis parmi les essences locales en privilégiant les feuillus (plus de 50 % des arbres).

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone comprend un secteur UEx à Xoulces.

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

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

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sports et loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les étangs et autres plans d'eau
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

#### De plus, dans la zone inondable reportée au plan de règlement

- Toute construction nouvelle à l'exception des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> pour les constructions destinées à l'habitation et de 20 % de l'emprise au sol pour les autres destinations.
- La création ou l'aménagement de nouveaux logements.
- La reconstruction d'un bâtiment.
- Les garages collectifs de caravanes.

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les dépôts de matériaux s'ils sont susceptibles d'être emportés par une crue.
- Les éoliennes.
- Les châssis et serres.
- Les clôtures pleines.
- Les cimetières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

#### **Hors zone inondable reportée au plan de règlement :**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière si elles ne génèrent pas de recul de construction,
- Les constructions destinées à l'habitation si elles constituent un local accessoire d'une construction destinée au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie et si une présence permanente est nécessaire pour des raisons de sécurité,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les éoliennes de moins de 12 m de hauteur.

#### **Dans la zone inondable reportée au plan de règlement :**

- Les aires de jeux, sans imperméabilisation des sols et si les installations sont ancrées de manière à résister à une crue.
- Les exhaussements ou affouillements du sol s'ils visent à améliorer la protection des biens et des personnes.

---

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

---

### Article 3UE : Accès et voirie

---

#### Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès à une construction destinée à l'habitation ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Les accès aux autres bâtiments doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

#### Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 4 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 15 mètres **minimum**.

---

### Article 4UE : Desserte par les réseaux

---

#### Desserte en eau

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

## **Assainissement**

### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation 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.

### Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération en conservant une surface végétalisée suffisante ou en réalisant un ou des puits d'infiltration.

La surface végétalisée est considérée comme suffisante lorsqu'elle est supérieure ou égale à 30 % de la surface de l'unité foncière.

A défaut, le volume minimal du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante :  $V=0.05 \times S \text{ m}^3$  où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en  $\text{m}^2$ .

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

A l'entrée des unités foncières situées en amont de la voie d'accès, un dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et éviter leur écoulement sur le domaine public.

## **Electricité, téléphone, télédiffusion**

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

---

**L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.**

### Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- A l'intérieur de l'agglomération, les constructions nouvelles sont autorisées à l'alignement ou à une distance – comptée horizontalement de la façade de la construction au point de l'alignement le plus rapproché – au moins égale à la moitié de la hauteur à la gouttière ou à l'acrotère de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- A l'extérieur de l'agglomération, les constructions nouvelles sont autorisées à une distance – comptée horizontalement de la façade de la construction au point de l'alignement le plus rapproché – au moins égale à la moitié de la hauteur à la gouttière ou à l'acrotère de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou reconstructions implantées dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans le secteur UEx,
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

---

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

---

**L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.**

### Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une limite séparative au plus,

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

- ou/et à une distance – comptée horizontalement de la façade de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché – au moins égale à la moitié de la hauteur à la gouttière ou à l'acrotère de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

De plus, tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et à une distance au moins égale à 30 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou reconstructions implantées dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans le secteur UEx,
- aux constructions implantées conformément à une servitude de cour commune,
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

### **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**

---

#### **Dispositions générales**

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions est limitée à 10 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 15 m au faîtage.

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

---

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques de faible emprise tels que silos, pylônes...
- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux éoliennes,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

La hauteur des clôtures et des éoliennes peut être limitée le long des routes départementales conformément au Règlement de Voirie Départementale.

---

### **Article 11UE : Aspect extérieur**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'harmonie des constructions sera recherchée sur une même unité foncière et à l'intérieur de la zone. L'utilisation de matériaux d'aspect bois est préconisée en façade comme vocabulaire commun minimal.

---

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

#### **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.

---

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

Les plantations à feuillage persistant créant des masques (haies de conifères, lauriers...) sont interdites le long des voies publiques à l'intérieur de l'agglomération.

---

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

---

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

---

#### Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sports et loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

---

**Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Toute construction ou opération doit être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Lorsqu'un programme de logements prévoit la construction de 5 logements ou plus, ou de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher au minimum, au moins 20 % de la surface de plancher doivent être réservés aux logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Cette condition ne s'applique pas aux réhabilitations ou transformations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- En cas d'opération mixte, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher destinée à l'habitation.
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les constructions et installations destinées au commerce, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les éoliennes, si leur hauteur est inférieure à 12 m.

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

---

**Article 3 1AU : Accès et voirie**

---

**Accès**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

**Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 4 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 12 mètres ;
- les voies en impasse de moins de 100 m de longueur doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies ;
- toute voie en impasse doit être prolongée par une voie piétonne ou/et cyclable permettant de réaliser un bouclage. Lorsque la position des voies ne permet pas la réalisation immédiate d'un bouclage, la voie ouverte à la circulation automobile réalisée dans la zone doit être prolongée jusqu'à la limite de manière à permettre une extension future.

## Article 4 1AU : Desserte par les réseaux

---

### Desserte en eau

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

La défense incendie doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

### Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation 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.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération en conservant une surface végétalisée suffisante ou en réalisant un ou des puits d'infiltration.

La surface végétalisée est considérée comme suffisante lorsqu'elle est supérieure ou égale à 40 % de la surface de l'unité foncière.

A défaut, le volume minimal du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante :  $V=0.05 \times S \text{ m}^3$  où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en  $\text{m}^2$ .

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

A l'entrée des unités foncières situées en amont de la voie d'accès, un dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et éviter leur écoulement sur le domaine public.

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

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

---

## **Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

---

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

**L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.**

### **Dispositions générales**

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 0 m et **10 m** de l'alignement.
- **Les constructions annexes et les autres constructions sont autorisées au niveau ou en recul par rapport à la façade sur rue des constructions principales ou à plus de 10 m de l'alignement.**

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

---

**Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.**

**Dispositions générales**

Les constructions principales peuvent être implantées :

- sur une limite séparative au plus,
- ou/et à une distance – comptée horizontalement de la façade de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché – au moins égale à la moitié de la hauteur à la gouttière ou à l'acrotère de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les annexes et pour les autres constructions, la distance – comptée horizontalement de la façade de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à la gouttière ou à l'acrotère de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 1 m.

**De plus :**

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et autres plans d'eau et à une distance au moins égale à 30 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU.

**Disposition particulière**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

---

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

---

Non réglementé.

---

**Article 9 1AU : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

---

**Article 10 1AU : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...

Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure à 10 % dans l'emprise de la construction, la hauteur est mesurée par rapport au plan horizontal défini par le contact entre le point bas de la construction et le terrain naturel, et par tranches de 10 mètres de profondeur.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux éoliennes,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

La hauteur des clôtures et des éoliennes peut être limitée le long des routes départementales conformément au Règlement de Voirie Départementale.

## **Article 11 1AU : Aspect extérieur**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des murs de soutènement (murs maçonnés, enrochements constituant des murs cyclopéens...) créés lors de l'aménagement d'une unité foncière doit être en rapport avec la construction bâtie sur cette même unité foncière. Elle ne doit pas dépasser un niveau de la construction.

Les remblais doivent être limités en volume et terrassés de manière à les intégrer dans les formes du terrain naturel.

De plus, pour les constructions principales destinées à l'habitation :

- **une toiture à un ou deux pans devra couvrir au minimum 70 % de l'emprise au sol de la construction ;**
  - **le ou les pans seront comprises entre 0° et 35° ;**
  - **à l'exception des toitures végétalisées, les matériaux de couverture doivent s'adapter à l'environnement proche**

---

Pour les constructions annexes :

- le ou les pans de la toiture auront une pente maximale de 35°.

---

## **Article 12 1AU : Stationnement des véhicules**

---

### **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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### **Normes de stationnement**

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

---

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

---

Pour toute unité foncière de plus de 6 ares, 30 % au moins de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts. Au plus 50 % des surfaces des toitures végétalisées et des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques (haies de conifères, lauriers...) sont interdites le long des voies publiques.

---

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

#### **Article 1 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2 2AU.

#### **Article 2 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les ouvrages et accessoires nécessaires aux réseaux publics sont autorisés lorsqu'ils sont enterrés ou que leur hauteur est inférieure à 3 m au faitage ou à l'acrotère.

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

#### **Articles 3 2AU à 5 2AU**

---

Non réglementés.

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

---

Tout point d'un bâtiment devra être édifié à une distance comprise entre 0 et 2 m de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

---

A moins que la construction ne jouxte une limite séparative latérale au plus, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être supérieure ou égale à 1 m.

#### **Articles 8 2AU à 13 2AU**

---

Non réglementés.

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

#### **Article 14 2AU :**

---

Non réglementé.

---

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

---

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

La zone comprend un secteur Ac et un secteur Ah.

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

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

**Dans toute la zone :**

- Les constructions et installations destinées aux bureaux
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sports et loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les aires de jeux et de sports
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

**De plus, sont interdits en-dehors du secteur Ac :**

- Les constructions et installations destinées au commerce
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier
- Les châssis et serres

**De plus, sont interdits en-dehors des secteurs Ac et Ah :**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

---

**Sont de plus interdits dans la zone inondable reportée au plan de règlement**

- Les constructions et extensions nouvelles.
- Les constructions et installations destinées à l'habitation en cas de changement de destination.
- L'aménagement de logements.
- La reconstruction d'un bâtiment.
- Les dépôts de matériaux s'ils sont susceptibles d'être emportés par une crue.
- Les éoliennes.
- Les cimetières.
- Les exhaussements ou affouillements du sol sauf s'ils visent à améliorer la protection des biens et des personnes.
- Les clôtures pleines.

---

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

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

**Dans le secteur Ac :**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation, au commerce et à l'hébergement hôtelier, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière et à la condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole et écartées de moins de 20 m d'un bâtiment destiné à l'agriculture.

**Dans le secteur Ah :**

- Les extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions et installations destinées à l'habitation ou à l'exploitation agricole ou forestière, existantes à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'une annexe destinée à l'habitation ou à l'exploitation agricole ou forestière, au plus, cette dernière devant être séparée de 10 mètres au plus d'un bâtiment principal préexistant.

**Dans toute la zone, en-dehors de la zone inondable reportée au plan de règlement :**

- Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise nécessaires à l'exploitation des voies et réseaux.
- Les éoliennes de moins de 12 m de hauteur.
- Les clôtures constituées d'un muret bas (inférieur à 80 cm) ou / et d'un dispositif transparent.

**En-dehors des secteurs Ac et Ah et de la zone inondable reportée au plan de règlement :**

- Les constructions d'abris pour animaux, et de ruchers dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction et d'une seule construction par unité foncière ou par tranche d'un hectare d'une unité foncière.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 3A : Accès et voirie**

---

**Accès**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres s'il est destiné à la circulation automobile.

**Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

---

**Desserte en eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être conformément à la réglementation en vigueur et par branchement au réseau public lorsqu'il existe au droit de la zone.

**Assainissement****Eaux usées domestiques :**

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation 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.

### Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération en conservant une surface végétalisée suffisante ou en réalisant un ou des puits d'infiltration.

La surface végétalisée est considérée comme suffisante lorsqu'elle est supérieure ou égale à 40 % de la surface de l'unité foncière.

A défaut, le volume minimal du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante :  $V=0.05 \times S \text{ m}^3$  où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en  $\text{m}^2$ .

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

---

Non réglementé.

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

---

### **Dispositions générales**

La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.

Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

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

---

### **Dispositions générales**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

De plus, toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et à une distance au moins égale à 30 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU.

### **Disposition particulière**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

### **Dispositions générales**

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions destinées à l'habitation, au commerce ou à l'hébergement hôtelier est limitée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage.
- La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière est limitée à 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions techniques destinées à l'exploitation agricole telles que silos... dont la hauteur est limitée à 12 m,
- Aux éoliennes.

La hauteur des clôtures et des éoliennes peut être limitée le long des routes départementales conformément au Règlement de Voirie Départementale.

---

**Article 11A : Aspect extérieur**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées sur une même unité foncière doivent être en harmonie les unes avec les autres. En particulier, les formes des toitures principales des différents bâtiments doivent être identiques sur au minimum 70 % de l'emprise au sol de chaque bâtiment.

---

**Article 12A : Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aménagements doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain d'assiette de l'opération

---

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

---

Les plantations à feuillage persistant créant des masques (haies de conifères, lauriers...) sont interdites le long des voies publiques.

---

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

---

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NG

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

#### Article 1NG : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

**Dans toute la zone :**

- Les constructions et installations qui ont un effet notable sur les espèces ou sur les habitats qui justifient le classement d'un site en Zone Spéciale de Conservation ou en Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
- Les constructions et installations destinées au commerce
- Les constructions et installations destinées aux bureaux
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les habitations légères de loisirs
- Les murs de plus de 2 m de haut
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sports et loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

**De plus, à l'intérieur des Zones de Protection Spéciale et des Zones Spéciales de Conservation (Natura 2000) :**

- Les nouvelles constructions ou installations, les aires de stationnement ouvertes au public, les étangs et autres plans d'eau.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

**En-dehors des Zones de Protection Spéciale et des Zones Spéciales de Conservation (Natura 2000) :**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier ou à l'exploitation agricole ou forestière, en cas de changement de destination.
- Les extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier ou à l'exploitation agricole ou forestière, existantes à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'une annexe destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier ou à l'exploitation agricole ou forestière, au plus, si ces dernières sont implantées sur une unité foncière comportant déjà un bâtiment principal préexistant.
- Les constructions d'abris pour animaux, et de ruchers dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction et d'une seule construction par unité foncière.
- Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise nécessaires à l'exploitation des voies et réseaux.
- Les éoliennes de moins de 12 m de hauteur. Les éoliennes qui n'ont pas d'usage strictement agricole (pompes) doivent être implantées sur une unité foncière qui comporte déjà un bâtiment principal.
- Une piscine au plus par unité foncière et séparée de 10 mètres au plus d'un bâtiment principal préexistant.
- Les châssis et serres, si leur importance ne nécessite aucune autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme et que la construction est située sur une unité foncière comportant déjà une construction principale.

- Les clôtures de type agricole uniquement sur les unités foncières non bâties. Les clôtures agricoles ou constituées d'un muret bas (inférieur à 80 cm) ou / et d'un dispositif transparent dans les autres cas.

#### **A l'intérieur des Zones de Protection Spéciale et des Zones Spéciales de Conservation (Natura 2000):**

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'alimentation publique en eau potable qui n'ont pas d'effet notable sur les espèces ou sur les habitats qui justifient le classement au titre de Natura 2000.
- Les extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU qui n'ont pas d'effet notable sur les espèces ou sur les habitats qui justifient le classement au titre de Natura 2000.

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

### **Article 3NG : Accès et voirie**

---

#### **Accès**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

---

#### **Desserte en eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être conformément à la réglementation en vigueur et par branchement au réseau public sous pression lorsqu'il existe au droit de l'unité foncière.

#### **Assainissement**

##### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation 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.

### Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération en conservant une surface végétalisée suffisante ou en réalisant un ou des puits d'infiltration.

La surface végétalisée est considérée comme suffisante lorsqu'elle est supérieure ou égale à 40 % de la surface de l'unité foncière.

A défaut, le volume minimal du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante :  $V=0.05 \times S \text{ m}^3$  où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en  $\text{m}^2$ .

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

---

Non réglementé.

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

---

### **Dispositions générales**

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

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

---

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives.

De plus, toute construction doit être édifée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et à une distance au moins égale à 30 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU.

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

---

Non réglementé.

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

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à 200 m<sup>2</sup> par unité foncière en surface cumulée.

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

---

#### **Dispositions générales**

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions principales est limitée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage.
- La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 6 m au faîtage.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m dans toute la zone.

#### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations dont la hauteur est limitée à l'article 2NG.

La hauteur des clôtures et des éoliennes peut être limitée le long des routes départementales conformément au Règlement de Voirie Départementale.

### **Article 11NG : Aspect extérieur**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

---

Les constructions réalisées sur une même unité foncière doivent être en harmonie les unes avec les autres. En particulier, les formes des toitures principales des différents bâtiments doivent être identiques sur au minimum 70 % de l'emprise au sol de chaque bâtiment.

Les remblais doivent être limités en volume et terrassés de manière à les intégrer dans les formes du terrain naturel.

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

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aménagements doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain d'assiette de l'opération

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

---

Les espaces boisés classés à protéger ou à créer, figurant au plan de règlement, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

La surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 70 % de la surface de l'unité foncière.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques (haies de conifères, lauriers...) sont interdites le long des voies publiques.

Les arbres doivent être choisis parmi les essences locales en privilégiant les feuillus (plus de 50 % des arbres).

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS

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

#### Article 1NS : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions et installations destinées au commerce
- Les constructions et installations destinées aux bureaux
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les habitations légères de loisirs
- Les châssis et serres
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sports et loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

#### **De plus, dans la zone inondable reportée au plan de règlement**

- Les constructions et extensions nouvelles.
- La reconstruction d'un bâtiment.
- Les dépôts de matériaux s'ils sont susceptibles d'être emportés par une crue.
- Les clôtures pleines.
- Les cimetières.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans changement de destination, sans création de nouveau logement et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont de faible emprise et nécessaires à l'exploitation des réseaux,
- Les éoliennes, si elles sont intégrées à un bâtiment.

#### **Dans la zone inondable reportée au plan de règlement :**

- Les aires de jeux, sans imperméabilisation des sols et si les installations sont ancrées de manière à résister à une crue.
- Les exhaussements ou affouillements du sol s'ils visent à améliorer la protection des biens et des personnes.

---

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

---

### Article 3NS : Accès et voirie

---

#### Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

#### Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 4 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3 mètres pour les voies à sens unique.

---

### Article 4NS : Desserte par les réseaux

---

#### Desserte en eau

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

#### Assainissement

##### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation 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.

### Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération en conservant une surface végétalisée suffisante ou en réalisant un ou des puits d'infiltration.

La surface végétalisée est considérée comme suffisante lorsqu'elle est supérieure ou égale à 40 % de la surface de l'unité foncière.

A défaut, le volume minimal du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante :  $V=0.05 \times S \text{ m}^3$  où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en  $\text{m}^2$ .

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

A l'entrée des unités foncières situées en amont de la voie d'accès, un dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et éviter leur écoulement sur le domaine public.

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

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

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

---

Non réglementé.

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

---

### **Dispositions générales**

La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.

Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

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

---

### **Dispositions générales**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

De plus, tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et à une distance au moins égale à 30 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU.

### **Disposition particulière**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 5 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

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

---

Non réglementé.

---

**Article 9NS : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

---

**Article 10NS : Hauteur des constructions**

---

**Dispositions générales**

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

---

**Article 11NS : Aspect extérieur**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

---

**Article 12NS : Stationnement des véhicules**

---

**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.

---

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

---

La surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 70 % de la surface de l'unité foncière.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques (haies de conifères, lauriers...) sont interdites le long des voies publiques.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

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

#### Article 1NH : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations qui ont un effet notable sur les espèces ou sur les habitats qui justifient le classement d'un site en Zone Spéciale de Conservation ou en Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
- Les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sports et loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

---

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

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions et installations destinées au commerce ou à l'artisanat, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les éoliennes, si leur hauteur est inférieure à 12 m,
- Les châssis et serres, si leur importance ne nécessite aucune autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme et que la construction est située sur une unité foncière comportant déjà une construction principale.

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

---

**Article 3NH : Accès et voirie**

---

### Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

### Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 4 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 12 mètres ;

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

- les voies en impasse de moins de 100 m de longueur doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

## Article 4NH : Desserte par les réseaux

---

### Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public lorsque le réseau d'eau potable sous pression existe au droit de l'unité foncière.

### Assainissement

#### Eaux usées :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées par un dispositif non-collectif conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération en conservant une surface végétalisée suffisante ou en réalisant un ou des puits d'infiltration.

La surface végétalisée est considérée comme suffisante lorsqu'elle est supérieure ou égale à 40 % de la surface de l'unité foncière.

A défaut, le volume minimal du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante :  $V=0.05 \times S \text{ m}^3$  où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en  $\text{m}^2$ .

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

A l'entrée des unités foncières situées en amont de la voie d'accès, un dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et éviter leur écoulement sur le domaine public.

### Electricité, téléphone, télédiffusion

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

## Article 5NH : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

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

---

**L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.**

### **Dispositions générales**

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 3 m et 10 m de l'alignement.
- Des constructions principales peuvent être implantées au-delà de cette profondeur de 10 m lorsqu'elles sont situées à l'arrière d'une construction existante.
- Les constructions annexes et les autres constructions sont autorisées au niveau ou en recul par rapport à la façade sur rue des constructions principales ou à plus de 10 m de l'alignement.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m,
- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU - qui ne respectent pas les dispositions générales - qui pourront s'étendre dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante.

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

---

**L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.**

### **Dispositions générales**

Les constructions principales peuvent être implantées :

- sur une limite séparative au plus,
- ou/et à une distance – comptée horizontalement de la façade de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché – au moins égale à la moitié de la hauteur à la gouttière ou à l'acrotère de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

*Modification simplifiée approuvée par DCM le 27 03 2015 ; Modification n°1, Révision allégée n°1 et Révision allégée n°2, approuvées par DCM le 22 04 2016. Modification simplifiée n°2 en date du 28 06 2016*

Pour les annexes et pour les autres constructions, la distance – comptée horizontalement de la façade de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à la gouttière ou à l'acrotère de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 1 m.

**De plus :**

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et autres plans d'eau et à une distance au moins égale à 30 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU.

**Disposition particulière**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m,
- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU - qui ne respectent pas les dispositions générales - qui pourront s'étendre dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante.

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

---

Non réglementé.

**Article 9NH : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone et 200 m<sup>2</sup> par construction.

**Article 10NH : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...

Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure à 10 % dans l'emprise de la construction, la hauteur est mesurée par rapport au plan horizontal défini par le contact entre le point bas de la construction et le terrain naturel, et par tranches de 10 mètres de profondeur.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux éoliennes,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

## **Article 11NH : Aspect extérieur**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des murs de soutènement (murs maçonnés, enrochements constituant des murs cyclopéens...) créés lors de l'aménagement d'une unité foncière doit être en rapport avec la construction bâtie sur cette même unité foncière. Elle ne doit pas dépasser un niveau de la construction.

Les remblais doivent être limités en volume et terrassés de manière à les intégrer dans les formes du terrain naturel.

De plus, pour les constructions principales :

- **une toiture à un ou deux pans devra couvrir au minimum 70 % de l'emprise au sol de la construction ;**
  - **le ou les pans seront comprises entre 0° et 35° ;**
  - **à l'exception des toitures végétalisées, les matériaux de couverture doivent s'adapter à l'environnement proche**

Pour les constructions annexes :

- le ou les pans de la toiture auront une pente maximale de 35°.

---

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

---

### **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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### **Normes de stationnement**

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

---

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

---

La surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 70 % de la surface de l'unité foncière.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques (haies de conifères, lauriers...) sont interdites le long des voies publiques.