

# VILLERS-BUZON

*Plan Local d'Urbanisme*

## 4 – REGLEMENT ECRIT

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal le

Le Maire

# REGLEMENT

**SOMMAIRE**

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	7
SECTEUR UA .....	8
SECTEURS UB et UB1 .....	14
SECTEUR UBj .....	20
SECTEUR UE .....	23
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	26
SECTEUR 1AU .....	27
SECTEUR 1AUE .....	33
SECTEUR 2AU .....	38
SECTEUR 2AUX .....	41
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	44
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	49
TITRE VI : ANNEXES .....	53

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Villers-Buzon (Doubs).

### Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

#### ARTICLE R. 111-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### ARTICLE R. 111-4.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### ARTICLE R. 111-5.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### ARTICLE R. 111-21.

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

#### Archéologie :

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie) sera saisi

systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du patrimoine.

En application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie: «lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Franche-Comté (service régional de l'archéologie – tel : 03.81.65.72.00)».

En cas de non-respect de ces textes, des sanctions sont prévues au titre de l'article 322-2 du Code pénal: l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7500 euros d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

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

#### Les zones urbaines :

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

#### Les zones à urbaniser :

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

#### Les zones agricoles :

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

Les zones naturelles :

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

Les emplacements réservés :

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

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.

Trame graphique - zones soumises à l'aléa affaissement/effondrement :

Cette trame inscrite au titre de l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme identifie un risque naturel. Les secteurs concernés sont identifiés sur les plans de zonage et rappelés dans le chapitre introductif de chaque zone dans le présent règlement.

Toute construction ou installation y est interdite en l'absence d'étude de sol approfondie concluant à la compatibilité du projet avec le risque.

Trame graphique - zones soumises à l'aléa éboulement/glisement:

Cette trame inscrite au titre de l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme identifie un risque naturel. Les secteurs concernés sont identifiés sur les plans de zonage et rappelés dans le chapitre introductif de chaque zone dans le présent règlement.

Dans les secteurs concernés, toute occupation et utilisation du sol devra respecter les prescriptions spécifiques mentionnées en annexe 1 du règlement.

Trame graphique - zones humides :

Cette trame identifie les zones humides à protéger sur la commune. Aucune occupation et utilisation du sol n'y est autorisée, à l'exception de la réalisation de l'ouvrage d'art prévu dans les OAP de « la rue des Vignes ».

Trame graphique - zones inondables :

Cette trame identifie les zones inondables inconstructibles sur la commune. Aucune occupation et utilisation du sol n'y est autorisée.

#### **Article 4 : Champ d'application des articles 1 à 16 du titre II**

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

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

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

### **Caractères de la zone Urbaine**

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

## **SECTEUR UA**

**Caractère du secteur :** le secteur UA correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies.

Ce secteur est concerné par l'aléa :  
-éboulement/glisement.

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

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

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

Sont admises :

- Toutes les occupations et utilisations du sol à condition de figurer en emplacement réservé.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir soit un minimum de 5 mètres.

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

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire du réseau routier.

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

#### Eau potable :

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

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

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

Les branchements privés à créer devront être enterrés sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues pour permettre de les enterrer ultérieurement

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

Non réglementé.

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

Le point le plus proche des nouvelles constructions doit être situé en limite ou avec un retrait ne pouvant être supérieur à 5 mètres de l'emprise publique.

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

L'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès pour les véhicules.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 5 mètres ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire au-delà de 5 mètres si toutefois les règles générales des articles 6 et 7 ne peuvent être appliquées.

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

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

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

Le point le plus proche des nouvelles constructions principales et installations doit s'implanter :

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

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

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 4,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction

est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0.50 mètre.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales à usage d'habitat est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des nouvelles annexes est fixée à 4.50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'égout de toiture.

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

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

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

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.  
Les installations liées aux énergies renouvelables ne devront pas être visibles depuis la rue.

#### **Clôtures :**

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées (les couleurs grise et noire sont conseillées).  
Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

#### **Toitures :**

Les toitures des volumes principaux doivent être des toitures en demi-croupes recouvertes par des matériaux rappelant la terre cuite (ton rouge ou brun vieilli).

#### **Façades :**

Les façades devront être de couleur calcaire, ocre pierre ou en pierre jointées.  
Les menuiseries extérieures devront être blanche ou couleur bois

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux annexes,
- pour les bâtiments de jardins y compris, gloriottes et abris,
- les extensions de maisons d'habitation tels que les pergolas et vérandas,
- les constructions à usage de service public et d'intérêt général.

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

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

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

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

Pour les constructions nouvelles à usage de logement, il est exigé la création 2 places de stationnement par logement.

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

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiées les haies composées d'essences locales.

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **SECTEURS UB et UB1**

**Caractère du secteur :** ce secteur UB correspond aux extensions urbaines continues et discontinues. Il comprend notamment des constructions plus ou moins récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont généralement situées en marge de l'actuel bourg-centre.

Ce secteur est concerné par l'aléa :  
-éboulement/glissement.

**Caractère du secteur :** ce secteur UB1 correspond à l'extension urbaine qui se situe sur le coteau au Nord de la rue des Vignes et de la rue de la Fontaine impacté par des contraintes topographiques. Il comprend notamment des constructions plus ou moins récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg.

Ce secteur est concerné par l'aléa :  
-éboulement/glissement.

### **Article 1 – UB et UB1 : occupations et utilisations du sol interdites**

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

### **Article 2 – UB et UB1 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol à condition de figurer en emplacement réservé.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

### **Article 3 – UB et UB1 : accès et voiries**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir soit un minimum de 5 mètres.

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

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire du réseau routier.

### **Article 4 – UB et UB1 : desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

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

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

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

Les branchements privés à créer devront être enterrés sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues pour les enterrer ultérieurement.

**Article 5 – UB et UB1 : caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

**Article 6 – UB et UB1 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès pour les véhicules.

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

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

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 5 mètres ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire au-delà de 5 mètres si toutefois les règles générales des articles 6 et 7 ne peuvent être appliquées.

**Disposition particulière aux secteurs UB :**

Le point le plus proche des nouvelles construction doit être situé avec un retrait minimum de 3 mètres ne pouvant être supérieur à 6 mètres de l'emprise publique.

**Disposition particulière au secteur UB1 :**

Le point le plus proche des nouvelles construction doit être situé avec un retrait minimum de 4 mètres ne pouvant être supérieur à 12 mètres de l'emprise publique.

**Article 7 – UB et UB1 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le point le plus proche des nouvelles constructions principales et installations doit s'implanter :

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

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 4,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0.50 mètre.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

### **Article 8 – UB et UB1 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 9 – UB et UB1 : emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 – UB et UB1 : hauteur des constructions**

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

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

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

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

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

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales à usage d'habitat est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des nouvelles annexes est fixée à 4.50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

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

### **Article 11 – UB et UB1 : aspect extérieur**

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

Seuls les talus et déblais rétablissant la pente naturelle n'excédant pas 0.80 mètre à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction ou répondant à des contraintes liées aux réseaux sont autorisés.

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

#### **Clôtures :**

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

La hauteur des murs bahuts ne devra pas excéder 0.60 mètre. La hauteur totale de la clôture qui se situe en limite d'emprise publique devra être à clairevoie (haies et clôtures) et limitée à 1.6 mètres.

La hauteur totale de la clôture en limite séparative ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

### **Article 12 – UB et UB1 : stationnement**

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

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

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

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

2 places par nouveau logement doivent être créées.

### **Article 13 – UB et UB1 : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

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

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

**Article 14 – UB et UB1 : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

**Article 15 – UB et UB1 : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – UB et UB1 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **SECTEUR UBj**

**Caractère du secteur :** ce secteur UBj correspond à une zone de jardins difficilement urbanisable qui participe à la qualité paysagère du village et à la préservation d'espace occupé par des jardins et des vergers.

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

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - UBj du présent règlement.

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

Sont admis :

- Les abris de jardin à condition d'avoir une emprise au sol maximale de 15 mètres<sup>2</sup> par unité foncière et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres hors tout.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- La rénovation, la reconstruction après sinistre et la transformation des constructions existantes.

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

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire du réseau routier.

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

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

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

Les constructions et installations doivent s'implanter :

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

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

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol maximale des abris de jardins est limitée à 15 mètres<sup>2</sup> par unité foncière.

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

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

Les ouvrages électriques (lignes HT) sont exemptés des règles de hauteur.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres hors tout.

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

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

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

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

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

#### **Article 12 – UBj : stationnement**

Non réglementé.

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **SECTEUR UE**

**Caractère du secteur** : ce secteur UE correspond aux équipements publics présents à Villers-Buzon.

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

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Non règlementé.

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

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

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

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire du réseau routier.

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

#### Eau potable :

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

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration sous réserve de la compatibilité des sols,

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

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

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

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

Les branchements privés à créer devront être enterrés sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

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

Non réglementé.

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

Le point le plus proche des nouvelles constructions et installations doit être situé en limite ou au-delà de 1 mètre de l'emprise publique.

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

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

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

Le point le plus proche de la nouvelle construction et installation doit s'implanter :

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0.50 mètre.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

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

Non réglementé.

**Article 9 – UE : emprise au sol**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**Article 11 – UE : aspect extérieur**

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

**Article 12 – UE : stationnement**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

#### **Caractères de la zone A Urbaniser**

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur. La zone AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## **SECTEUR 1AU**

**Caractère du secteur :** Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements, en périphérie immédiate, existe et sa capacité est suffisante.

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

Ce secteur est concerné par la trame « zone humide ».

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

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

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

Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol à condition de figurer en emplacement réservé.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – IAU sont admises à condition de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elles devront également

respecter les conditions fixées, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir soit un minimum de 6 mètres.

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

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire du réseau routier.

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

#### Eau potable :

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

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer devront être enterrés sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues pour les enterrer ultérieurement.

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

Non réglementé.

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

Le point le plus proche des nouvelles constructions doit être situé avec un retrait minimum de 3 mètres ne pouvant être supérieur à 8 mètres de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire au-delà de 5 mètres si toutefois les règles générales des articles 6 et 7 ne peuvent être appliquées.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés. Cette disposition ne s'applique pas à la réalisation de l'ouvrage d'art prévu dans les OAP « rue des Vignes ».

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

Le point le plus proche des nouvelles constructions principales et installations doit s'implanter :

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

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 4,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0.50 mètre.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas à la réalisation de l'ouvrage d'art prévu dans les OAP « rue des Vignes ».

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

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

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

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

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

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitat, de commerce et d'artisanat est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des nouvelles annexes est fixée à 4.50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'égout de toiture.

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

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

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur

des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais rétablissant la pente naturelle n'excédant pas 0.80 mètre à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction ou répondant à des contraintes liées aux réseaux sont autorisés.

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

#### Clôtures :

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

La hauteur des murs bahuts ne devra pas excéder 0.60 mètre. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

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

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

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

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

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

2 places par nouveau logement doivent être créées.

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

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **SECTEUR 1AUE**

**Caractère du secteur :** Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements, en périphérie immédiate, existe et dont la capacité est suffisante.

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

Cette zone est concernée par :

-une zone inondable identifiée au titre du R.123-11 b du code de l'urbanisme.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées par l'article 1 - 1AUE sont admises à condition de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elles devront également respecter les conditions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation.

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

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

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

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire du réseau routier.

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

#### Eau potable :

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

#### Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer devront être enterrés sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

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

Non réglementé.

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

Le point le plus proche des nouvelles constructions doit être situé en limite ou au-delà de l'emprise publique.

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

L'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès pour les véhicules.

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

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

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

Le point le plus proche des nouvelles constructions et installations doit s'implanter :

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

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

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 4,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0.50 mètre.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

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

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

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

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **SECTEUR 2AU**

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

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

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

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

Sont admises :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

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

Les points les plus proches des nouvelles constructions doivent être situés en limite ou au-delà de l'emprise publique.

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

Le point le plus proche des nouvelles constructions ou des installations de l'emprise publique doit être situé :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 50 centimètres de la limite séparative

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0.50 mètre.
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

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

Non réglementé.

**Article 9 – 2AU : emprise au sol**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**Article 12 – 2AU : stationnement**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **SECTEUR 2AUX**

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

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

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

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

Sont admises :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- les installations, travaux et ouvrages nécessaires à l'aménagement futur de la zone artisanale.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

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

Les points les plus proches des nouvelles constructions doivent être situés en limite ou au-delà de l'emprise publique.

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

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

Le point le plus proche des nouvelles constructions ou des installations de l'emprise publique doit être situé :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 50 centimètres de la limite séparative

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0.50 mètre.
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **Article 11 – 2AUX : aspect extérieur**

Non réglementé.

### **Article 12 – 2AUX : stationnement**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### Caractères de la zone Agricole

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

Cette zone est concernée par la trame « zone humide » et par l'aléa :

- affaissement/effondrement,
- éboulement/glisement.

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

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - A du présent règlement.

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

Sont admis :

- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole, ainsi qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site. Les annexes à l'habitation de l'exploitant sont autorisées à condition d'être situées au plus près de l'habitation.
- Les activités de diversification de l'activité agricole à condition d'être intégrées dans l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Tout nouveau bâtiment agricole devra respecter une distance minimum de 100 mètres par rapport aux zones urbanisées et aux zones à urbaniser.
- Les annexes et les extensions limitées des bâtiments d'habitation existants, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire du réseau routier.

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

#### Eau potable :

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

#### Eaux usées :

Toute nouvelle construction devra mettre en place un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement à mettre en œuvre.

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

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

Chaque branchement neuf pourra se raccorder au réseau collectif d'eau pluviale après traitement individuel.

#### Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.
- aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

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

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.
- aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).
- Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 4,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

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

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

Les annexes aux bâtiments d'habitation ne pourront être implantées à une distance supérieure à 15 mètres par rapport à l'habitation dont elles dépendent.

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

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourra excéder 20% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante des bâtiments à la date d'approbation initiale du PLU.

L'emprise au sol maximale cumulée des annexes aux bâtiments d'habitation existants ne pourra excéder 30 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante des bâtiments à la date d'approbation initiale du PLU.

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

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

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres pour les bâtiments d'habitation et 16 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations existantes est limitée à 4,5 mètres hors tout.

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

En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximale de l'extension est limitée à la hauteur d'origine de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

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

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

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Bâtiments d'exploitation :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

### **Caractères de la zone Naturelle**

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

Cette zone est concernée par la trame « zone humide » et par l'aléa :

- affaissement/effondrement,
- éboulement/glisement.

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

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - N du présent règlement.

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

Sont admises :

- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
  - o Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire du réseau routier.

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

#### **Eau potable :**

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

Eaux usées :

Toute nouvelle construction devra mettre en place un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement à mettre en œuvre.

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

Chaque branchement neuf pourra se raccorder au réseau collectif d'eau pluviale après traitement individuel.

Eaux pluviales :

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

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

Ils peuvent consister en :

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

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

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0.50 mètre.
- aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

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

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

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

Les ouvrages électriques (lignes HT) sont exemptés des règles de hauteur.

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

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

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

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

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

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

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## TITRE VI : ANNEXES

### **Fiche de préconisation dans les zones sensibles au glissement**

Les formations sensibles au glissement regroupent les zones de marnes en pente, les éboulis sur versant marneux et les zones de moraines, groises et dépôts superficiels sur versant non marneux.

Ce sont des zones stables dans les conditions naturelles mais qui peuvent être le siège de glissement à la suite de l'intervention de l'homme. Dans ces zones, plus la pente est importante, plus le risque de déclencher un mouvement est fort. De même, plus les terrassements sont importants, plus le risque est fort.

Le terrain d'assiette de votre projet se situe dans une **zone sensible au glissement classée en aléa moyen** (pente comprise entre 8 et 14°).

**Cas n°1 :** le projet présente une vulnérabilité faible (terrassements peu importants < 2 mètres, absence de sous-sols, construction isolée)

Dans cette zone, il est recommandé de réaliser une étude spécifique ou à défaut, de respecter les dispositions constructives suivantes :

- éviter des surcharges importantes par apport de remblais sur la partie amont,
- ancrage des fondations au minimum à 0,80 m dans le sol (respect des cotes hors gel),
- adapter la construction à la pente : éviter les travaux de terrassement conduisant à rupture ou accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante (supérieure à 2 mètres), construction en redans, sous-sol partiel,
- remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage,
- mettre en place un drain de ceinture pour diminuer les pressions d'eau et évacuer les eaux en dehors de la zone de travaux,
- réaliser des butées de terre au moyen de murs de soutènement.

**Cas n°2 :** le projet présente une grande vulnérabilité (terrassements importants > 2 mètres, sous-sols, construction en zone urbaine dense) et il n'y a pas d'étude géotechnique

Dans cette zone, une étude spécifique devra être réalisée pour vérifier la bonne adaptation de la construction à la nature des sols présents et définir les précautions à prendre lors de la réalisation des travaux pour ne provoquer de glissement et/ou ne pas occasionner de dégâts sur les constructions voisines.

➔ **Refus en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme**

**Cas n°3 :** le projet présente une grande vulnérabilité (terrassements importants, sous-sols, construction en zone urbaine dense) et une étude géotechnique a été réalisée.

➔ **Consultation de l'unité PRNT**

### **Gestion des eaux pluviales**

Dans les zones de marnes en pente et d'éboulis sur versant marneux et quel que soit la pente du terrain, les dispositifs d'infiltration d'eau dans le sous-sol sont à proscrire. Ces installations peuvent à terme engendrer des phénomènes de glissement de terrain, en créant de nouvelles venues d'eau qui augmente la pression de l'eau dans les marnes et provoquent une perte de cohésion de ces matériaux.

Dans les zones de moraines, groises, dépôts superficiels et d'éboulis sur versant non marneux, lorsque la pente est inférieure à 14 °, les dispositifs d'infiltration sont fortement déconseillés.

### **Fiche de préconisation dans les zones sensibles au glissement**

Les formations sensibles au glissement regroupent les zones de marnes en pente, les éboulis sur versant marneux et les zones de moraines, groises et dépôts superficiels sur versant non marneux.

Ce sont des zones stables dans les conditions naturelles mais qui peuvent être le siège de glissement à la suite de l'intervention de l'homme. Dans ces zones, plus la pente est importante, plus le risque de déclencher un mouvement est fort. De même, plus les terrassements sont importants, plus le risque est fort.

Le terrain d'assiette de votre projet se situe dans une **zone sensible au glissement classée en aléa fort** (pente comprise entre 14 et 21°).

**Cas n°1 :** les projets sont situés dans un lotissement, présentent une faible vulnérabilité et sont précédés d'une étude géotechnique spécifique.

➔ **Consultation de l'unité PRNT**

**Cas n°2 :** les projets sont situés dans un lotissement, présentent une faible vulnérabilité et ne sont pas précédés d'une étude géotechnique spécifique.

➔ **Refus en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme**

**Cas n°3 :** les projets sont situés hors lotissement

En l'absence d'étude spécifique définissant les dispositions constructives et les précautions de mise en oeuvre, toute construction étant de nature à provoquer un glissement ne pourra être autorisée.

➔ **Refus en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme**

**Cas n°4 :** les projets présentent une forte vulnérabilité

Le projet de construction envisagé étant de nature à provoquer un glissement ne pourra être autorisé.

➔ **Refus en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme**

### **Gestion des eaux pluviales**

Compte tenu de l'importance de la pente des terrains (> 14°), les dispositifs d'infiltration d'eau dans le sous-sol sont à proscrire. Ces installations peuvent à terme engendrer des phénomènes de glissement de terrain, en créant de nouvelles venues d'eau qui augmente la pression de l'eau dans les marnes par exemple et provoquent une perte de cohésion de ces matériaux.

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

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

une société



GROUPE TOPOS INGENIERIE

