

# VITTEL

*Plan Local d'Urbanisme*

## RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal suite à la modification simplifiée n°2 le :



---

## SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	4
TITRE II : LES ZONES URBAINES .....	11
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « A » DE LA ZONE URBAINE .....	12
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « B » DE LA ZONE URBAINE .....	19
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « C » DE LA ZONE URBAINE .....	26
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « L » DE LA ZONE URBAINE .....	33
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « Y » DE LA ZONE URBAINE .....	40
TITRE III : LES ZONES A URBANISER .....	47
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « 1 » DE LA ZONE A URBANISER ....	48
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « 2 » DE LA ZONE A URBANISER ....	55
TITRE V : LA ZONE NATURELLE N .....	58
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N (HORS SECTEURS NF, NT ET SOUS- SECTEURS ASSOCIES).....	59
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « F » DE LA ZONE NATURELLE. ....	64
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « T » DE LA ZONE NATURELLE ET A SES SOUS-SECTEURS 1, 2, 3 et 4. ....	69
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES .....	75
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	76
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « C » DE LA ZONE AGRICOLE .....	82

---

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## PREAMBULE. RECODIFICATION DU CODE DE L'URBANISME

Au regard de son avancée au moment de la recodification du code de l'urbanisme et comme le permet les textes, le présent règlement prend en compte l'ancienne version du code de l'urbanisme antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VITTEL (88).

## ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

### Les zones urbaines :

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

### Les zones à urbaniser :

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

### Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant 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 sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

---

### **ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16**

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.

### **ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A 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. 111-26.**

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. 111-27.**

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.

---

## ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES

### Extrait de l'article R\*151-21 du code de l'urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

### Extrait de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, (...) dès lors qu'il a été régulièrement édifié...

### Article L.152-3 du code de l'urbanisme :

#### Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

## ARTICLE 6. RAPPELS

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.
- Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du ban communal conformément à la délibération prise par le conseil municipal.
- Vittel dispose d'une protection des eaux potables et minérales par servitude d'utilité publique (AS1) sur la grande majorité de son territoire. Toutes les zones, secteurs et sous-secteurs du zonage réglementaire sont concernées. Tout sondage ou travail souterrain ne peut être pratiqué sans aucune autorisation préalable du préfet.

## ARTICLE 7. DEFINITIONS

### **Construction**

Une construction utilise des matériaux durables et sera considérée soit comme le bâtiment principal ou soit comme ses annexes. Une construction est réalisée pour durer, elle n'est pas démontable.

Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine enterrée, un immeuble.

### **Installation**

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

---

*Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol, une Habitation Légère de Loisirs.*

---

*Remarque : les constructions et les installations regroupent toutes les occupations du sol admises.*

---

### **Destination (usage)**

La destination d'un immeuble est celle ayant fait l'objet de l'autorisation. Elle s'analyse au regard du bâtiment dans son ensemble et non lot par lot, par application du principe selon lequel « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ». S'agissant d'un bâtiment regroupant plusieurs activités, il convient donc de déterminer la destination principale du bâtiment, laquelle s'appliquera à l'ensemble du bâtiment.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles, il n'est pas envisagé d'apporter des définitions précises et exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations actuellement prévues.

### **Extension**

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

S'agissant du terme « mesuré », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

### **Adaptation**

Une adaptation est un agrandissement du bâtiment à la verticale.

### **Transformation**

Une transformation est une modification de la façade du bâtiment sans changement de volume.

### **Réfection**

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension, de transformation ou d'adaptation.

### **Annexe**

Sont considérées comme annexes, les constructions et installations attenantes ou non à la construction principale (piscines, garages, abris de jardins...) et directement liées à cette dernière.

---

## **Accès**

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie.

## **Voirie**

La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

## **Alignement**

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

## **Habitation légère de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

## **Résidence mobile de loisirs**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

## **Caravanes**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## **Résidence démontable**

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

## **ARTICLE 8. COMMENT APPLIQUER LA REGLEMENTATION DES ARTICLES ?**

### **Article 6**

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.*



---

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles présentées dans les articles 6. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation de l'implantation initiale.*

#### **Article 7**

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles présentées dans les articles 7. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation de l'implantation initiale.*

#### **Article 8**

*Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.*

#### **Article 9**

*L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.*

#### **Article 10**

*La hauteur des constructions et des installations est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*En cas d'extension ou adaptation d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.*

#### **Article 12**

*Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.*

*Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.*

*Pour les nombres de places imposées, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

---

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

---

## TITRE II : LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme : « *les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

La zone urbaine est composée de plusieurs secteurs :

- **Ua** /secteur à vocation d'habitat représentant le centre ancien de la commune.
- **Ub** / secteur à vocation d'habitat représentant les extensions pavillonnaires.
- **Uc** / secteur à vocation touristique représentant le camping.
- **Ui** / secteur à vocation de loisirs représentant à la fois la zone thermale, les équipements sportifs et le camping municipal.
- **Uy** / secteur à vocation économique représentant les zones d'activités.
  - Le secteur Uy accueille un sous-secteur Uya permettant une activité économique basée sur l'agriculture.

*La zone urbaine est concernée par un risque « inondation » dans les secteurs « a », « b », « l » et « y ». Des règles spécifiques s'appliquent aux articles 1 et 2.*

*La zone urbaine est concernée par la trame verte et bleue dans chacun de ses secteurs. Des règles spécifiques s'appliquent aux articles 2, 9, 11 et 13. Au sein de cette trame verte et bleue figure les zones humides. Elles disposeront de règles spécifiques au sein de l'article 1.*

*Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.*

---

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « A » DE LA ZONE URBAINE

*Pour rappel, il s'agit d'une zone dense, à dominante d'habitation, de commerce, de services et de loisirs. Les activités compatibles avec la vie d'un centre-ville n'y sont pas exclues.*

Règle graphique	Oui / Non
<i>Trame inondation</i>	OUI
<i>Trame verte et bleue</i>	OUI
<i>Zone humide</i>	NON
<i>Emplacement réservé</i>	OUI
<i>Périmètre de captage</i>	OUI

---

### **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'extension ou l'adaptation 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'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
  - Les caravanes.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- Les changements de destination à usage d'habitat des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée dans les rues de Verdun et Saint-Martin, avenue Bouloumié et place du Général de Gaulle.
- Dans les secteurs impactés par la trame « inondation » repérée au plan de zonage sont interdits tout aménagement et toute construction susceptible d'aggraver la vulnérabilité des

---

personnes et des biens. La préservation des zones d'expansion des crues au sein des zones inondables doit être garantie.

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

- Dans les secteurs impactés par la trame verte et bleue repérée au plan de zonage, les constructions et les installations sont autorisées à **condition** de préserver les fonctions des corridors et leurs abords immédiats.

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

### **Accès**

#### Généralités :

*Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.*

*Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.*

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.*

### **Voirie**

#### Généralités :

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

#### Règles :

- Si les voies nouvelles se terminent en impasse, elles ne pourront desservir plus de 8 logements.

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

- Les branchements sur les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction, un pré-traitement approprié pouvant être requis.

---

## **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- Les constructions et les installations doivent être implantées sur limite ou avec un recul minimum de 4 mètres des voies carrossables ouvertes à la circulation automobile.
- Les annexes doivent s'implanter à l'alignement ou à l'arrière de la construction principale.
- Lorsque la parcelle d'accueil est bordée par plus d'une voie ou d'une emprise publique, les règles d'implantation s'appliquent sur une seule d'entre elles.

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

- Les constructions et les installations doivent être implantées sur limite ou avec un recul minimum de 3 mètres.

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

- Non réglementé.

---

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

- Dans les secteurs impactés par la trame verte et bleue repérée au plan de zonage, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface concernée par la trame verte et bleue sur la parcelle.

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

- La hauteur d'une construction ne peut dépasser 9 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- La hauteur d'une installation ne peut dépasser 10 mètres hors tout.
- Des hauteurs supérieures peuvent être admises si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas la moyenne des deux constructions voisines les plus hautes encadrant le projet.

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

#### Généralités :

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.*

#### Règles :

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Toutefois, les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures des constructions concernées par le projet.
- Les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

---

## Clôtures

- Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions et installations avoisinantes.
- Les enduits utilisés pour les murs maçonnés doivent être semblables à celui du bâtiment principal.
- Dans les secteurs impactés par la trame verte et bleue repérée au plan de zonage, les clôtures sur limite séparative ou en fond de parcelle doivent être constituées :
  - De grillages surélevés de 30 cm par rapport au terrain naturel,
  - De murs bahuts ou pleins disposant de passage pour la petite faune de 30 cm de diamètre tous les 10 mètres.

### En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale est de 2 mètres.
- Elles doivent constituer une continuité du bâti afin de préserver un alignement homogène entre les limites séparatives

### En limites séparatives :

- La hauteur maximale est de 2 mètres.

### En limite de zone A et N :

- La hauteur maximale est de 2 mètres. Elles doivent être composées de haie vive d'essence(s) locale(s) et pourront être doublées d'un grillage.
- Elles doivent permettre le passage de la petite faune à certains endroits.

## Remblais

- Aucun remblai ne pourra excéder une pente de 15 % à compter du terrain naturel.
- Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'un bâtiment posé sur un petit tertre sans rapport avec le nivellement environnant.

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

### Généralités :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.*



---

Règles :

**Normes de stationnement (critère quantitatif)**

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Normes de stationnement (critère qualitatif)**

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

**Article 13 – UA : espaces libres et plantations**

- Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.
- Les haies végétales doivent être composées de plusieurs espèces et doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

---

**Article 15 – UA : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**Généralités :**

*La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.*

**Article 16 – UA : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

---

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « B » DE LA ZONE URBAINE

*Pour rappel, il s'agit d'une zone relativement dense, à dominante d'habitation, principalement occupée par des zones pavillonnaires et des bâtiments d'habitat collectif.*

Règle graphique	Oui / Non
<i>Trame inondation</i>	<i>OUI</i>
<i>Trame verte et bleue</i>	<i>OUI</i>
<i>Zone humide</i>	<i>OUI</i>
<i>Emplacement réservé</i>	<i>OUI</i>
<i>Périmètre de captage</i>	<i>OUI</i>

---

### **Article 1 – UB : 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'extension ou l'adaptation 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'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
  - Les caravanes.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- Dans les secteurs impactés par la trame « inondation » repérée au plan de zonage sont interdits tout aménagement et toute construction susceptible d'aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens. La préservation des zones d'expansion des crues au sein des zones inondables doit être garantie.

- 
- Dans les secteurs impactés par la trame « zones humides » repérée au plan de zonage sont interdits les constructions, les installations et les aménagements de toute nature. Sont également interdits les remblais et déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur.

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

- Dans les secteurs impactés par la trame verte et bleue repérée au plan de zonage, les constructions et les installations sont autorisées à **condition** de préserver les fonctions des corridors et leurs abords immédiats.

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

#### **Accès**

##### Généralités :

*Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.*

*Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.*

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.*

#### **Voirie**

##### Généralités :

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

##### Règles :

- Les voies nouvelles en impasse ne peuvent desservir plus de 5 logements.

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

- Les branchements sur les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction, un pré-traitement approprié pouvant être requis.

---

## **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- Toute nouvelle construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite d'emprise publique.
- Les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres des voies carrossables ouvertes à la circulation automobile.
- Les constructions et les installations (hors annexes) doivent être implantées sur limite ou avec un recul minimum de 3 mètres des autres voies.
- Les constructions et les installations annexes doivent être implantées sur limite ou avec un recul minimum de 1 mètre des autres voies.

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

- Toute nouvelle construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Dans les autres cas, les constructions et les installations doivent être implantées sur limite ou avec un recul minimum de 3 mètres.

---

## **Article 8 – UB : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

- Non règlementé.

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

- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle d'accueil.
- Les constructions ne respectant pas la règle au moment de l'approbation initiale du PLU pourront augmenter leur emprise de 10% maximum.

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

- La hauteur d'une construction d'intérêt général ne peut dépasser 15 mètres hors tout.
- La hauteur d'une construction ne peut dépasser 6 mètres à la gouttière, 6,50 mètres à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.
- Des hauteurs supérieures peuvent être admises si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas la moyenne des deux constructions voisines les plus hautes encadrant le projet.
- La hauteur d'une installation ne peut dépasser 6 mètres hors tout.

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

### **Généralités :**

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.*

### **Règles :**

- Les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures des constructions concernées par le projet.

- 
- Les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

### **Clôtures**

- Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions et installations avoisinantes.
- Elles doivent être constituées :
  - De haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
  - De murs en pierres brutes ou en maçonnerie recouverts d'un enduit semblable à celui du bâtiment principal,
  - De murs bahut surmontés d'un dispositif à claire voie,
  - De barrière en aluminium.
- Dans les secteurs impactés par la trame verte et bleue repérée au plan de zonage, les clôtures sur limite séparative ou en fond de parcelle doivent être constituées :
  - De grillages surélevés de 30 cm par rapport au terrain naturel,
  - De murs bahuts ou pleins disposant de passage pour la petite faune de 30 cm de diamètre tous les 10 mètres.

#### En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale est de 1,5 mètre.

#### En limites séparatives :

- La hauteur maximale est de 2 mètres.

#### En limite de zone A et N :

- La hauteur maximale est de 2 mètres. Elles doivent être composées de haie vive d'essence(s) locale(s) et pourront être doublées d'un grillage.
- Elles doivent permettre le passage de la petite faune à certains endroits.

### **Remblais**

- Aucun remblai ne pourra excéder une pente de 15 % à compter du terrain naturel.
- Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'un bâtiment posé sur un petit tertre sans rapport avec le nivellement environnant.

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

#### Généralités :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

---

*En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.*

Règles :

**Normes de stationnement (critère quantitatif)**

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la réfection ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres<sup>2</sup> : 1 place minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres<sup>2</sup> : 2 places minimum

A défaut, il est exigé 2 places minimum par tranche de 60 mètres<sup>2</sup>.

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- Soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme, soit 15 ans au moins, dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation.

**Normes de stationnement (critère qualitatif)**

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

**Article 13 – UB : espaces libres et plantations**

- 90 % des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux de pluies.
- Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.



- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

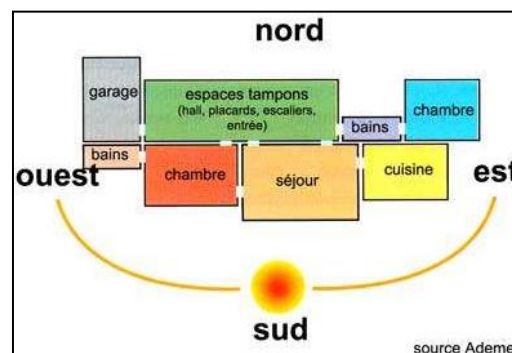
#### **Article 15 – UB : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

##### Généralités :

*La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.*

##### Règles :

- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



#### **Article 16 – UB : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « C » DE LA ZONE URBAINE

Pour rappel, le secteur UC correspond au terrain de camping.

Règle graphique	Oui / Non
Trame inondation	NON
Trame verte et bleue	OUI
Zone humide	OUI
Emplacement réservé	NON
Périmètre de captage	OUI

### Article 1 – UC : 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'extension ou l'adaptation 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'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.
- Les constructions et installations à usage artisanal.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- Dans les secteurs impactés par la trame « zones humides » repérée au plan de zonage sont interdits les constructions, les installations et les aménagements de toute nature. Sont également interdits les remblais et déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur.

---

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

- Les constructions et installations à usage d'habitat à **condition** d'être considérées comme logement de fonction ou de gardiennage.
- Les constructions et installations à usage de bureaux à **condition** d'être en relation avec l'activité du terrain de camping.
- Les constructions et installations à usage de commerce à **condition** d'être en relation avec l'activité du terrain de camping.
- Les constructions et installations à usage hôtelier à **condition** d'être en relation avec l'activité du terrain de camping.

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

### **Accès**

#### Généralités :

*Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.*

*Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.*

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.*

### **Voirie**

#### Généralités :

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

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

- Les branchements sur les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction, un pré-traitement approprié pouvant être requis.

---

## **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- Toute nouvelle construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite d'emprise publique.
- Les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres minimum des voies carrossables ouvertes à la circulation automobile.
- Les constructions et les installations doivent être implantées sur limite ou avec un recul de 1 mètre minimum des autres voies.

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

- Toute nouvelle construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Dans les autres cas, les constructions et les installations doivent être implantées sur limite ou avec un recul minimum de 3 mètres.

### **Article 8 – UC : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

- Non réglementé.

---

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

- Non règlementé.

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

- La hauteur d'une construction ou d'une installation ne peut dépasser 6 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.
- Des hauteurs supérieures peuvent être admises si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas la moyenne des deux constructions voisines les plus hautes encadrant le projet.
- La hauteur d'une installation ne peut dépasser 6 mètres hors tout.

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

### Généralités :

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.*

### Règles :

- Les constructions et les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

### **Clôtures**

- Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions et installations avoisinantes.

#### En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale est de 1,8 mètre.

#### En limites séparatives :

- La hauteur maximale est de 2 mètres.

#### En limite de zone A et N :

- La hauteur maximale est de 2 mètres. Elles doivent être composées de haie vive d'essence(s) locale(s) et pourront être doublées d'un grillage.
- Elles doivent permettre le passage de la petite faune à certains endroits.

---

## Remblais

- Aucun remblai ne pourra excéder une pente de 15 % à compter du terrain naturel.
- Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'un bâtiment posé sur un petit tertre sans rapport avec le nivellement environnant.

## **Article 12 – UC : stationnement**

### Généralités :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

### Règles :

#### **Normes de stationnement (critère quantitatif)**

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la réfection ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres<sup>2</sup> : 1 place minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres<sup>2</sup> : 2 places minimum

A défaut, il est exigé 2 places minimum par tranche de 60 mètres<sup>2</sup>.

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- Soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme, soit 15 ans au moins, dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation.

---

## **Normes de stationnement (critère qualitatif)**

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

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

- 90 % des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux de pluies.
- Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

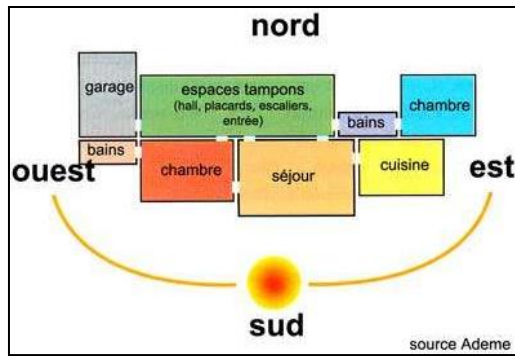
## **Article 15 – UC : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

### Généralités :

*La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.*

### Règles :

- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



**Article 16 – UC : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.



---

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « L » DE LA ZONE URBAINE

Pour rappel, il s'agit d'une zone réservée aux activités liées au thermalisme, au tourisme, aux loisirs et aux sports.

Règle graphique	Oui / Non
<i>Trame inondation</i>	OUI
<i>Trame verte et bleue</i>	OUI
<i>Zone humide</i>	NON
<i>Emplacement réservé</i>	NON
<i>Périmètre de captage</i>	OUI

---

### **Article 1 – UL : 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'extension ou l'adaptation 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'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les caravanes.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- Dans les secteurs impactés par la trame « inondation » repérée au plan de zonage sont interdits tout aménagement et toute construction susceptible d'aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens. La préservation des zones d'expansion des crues au sein des zones inondables doit être garantie.

---

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

### **Généralités :**

*Bien que n'étant pas en lien avec le caractère de la zone, tout usage actuel pourra être conservé en cas de rénovation ou réfection des locaux ou bâtiments. Tout changement de destination pourra voir le jour même si le nouvel usage n'est pas en lien avec le caractère de la zone.*

### **Règles :**

- Les nouvelles constructions et installations à usage d'habitat à **condition** d'être considérées comme logement de fonction ou de gardiennage.
- Les nouvelles constructions et installations à usage artisanal à **condition** d'être en lien avec l'activité thermique.
- Les nouvelles constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier à **condition** d'être en lien avec l'activité thermique.
- Les nouvelles constructions et installations à usage de bureaux à **condition** d'être en lien avec l'activité thermique ou golfique.
- Dans les secteurs impactés par la trame verte et bleue repérée au plan de zonage, les constructions et les installations sont autorisées à **condition** de préserver les fonctions des corridors et leurs abords immédiats.

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

### **Accès**

*Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.*

*Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.*

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.*

### **Voirie**

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

---

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

- Les branchements sur les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction, un pré-traitement approprié pouvant être requis.

#### **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- Toute nouvelle construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite d'emprise publique.
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées sur limite ou avec un recul minimum de 4 mètres.

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

- Toute nouvelle construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Dans les autres cas, les constructions et les installations doivent être implantées sur limite ou avec un recul minimum de 3 mètres.

---

### **Article 8 – UL : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

- Non règlementé.

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

- Les constructions principales à usage d'habitat sont limitées à 100 m<sup>2</sup>.
- Les annexes des constructions à usage d'habitat sont limitées à 20 m<sup>2</sup>.

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

- La hauteur d'une construction à usage hôtelier ou d'intérêt général ne peut dépasser 15 mètres hors tout.
- La hauteur des autres constructions ne peut dépasser 9 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- Des hauteurs supérieures peuvent être admises si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas la moyenne des deux constructions voisines les plus hautes encadrant le projet.
- La hauteur d'une installation ne peut dépasser 6 mètres hors tout.
- Des hauteurs supérieures peuvent être admises ponctuellement pour les éléments techniques ou décoratifs, après étude d'insertion dans le site justifiant le dépassement.

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

#### **Généralités :**

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.*

#### **Règles :**

- L'architecture des constructions devra être de qualité et s'intégrer de façon satisfaisante aux constructions avoisinantes tant pour les proportions que pour les matériaux, le rythme, et les couleurs des façades.

- 
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
  - En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures des constructions concernées par le projet.
  - Les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

### **Clôtures**

- Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions et installations avoisinantes.
- Dans les secteurs impactés par la trame verte et bleue repérée au plan de zonage, les clôtures sur limite séparative ou en fond de parcelle doivent être constituées :
  - De grillages surélevés de 30 cm par rapport au terrain naturel,
  - De murs bahuts ou pleins disposant de passage pour la petite faune de 30 cm de diamètre tous les 10 mètres.

#### En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale est de 1,5 mètre pour les murs plein.
- La hauteur maximale est de 2 mètres pour les autres clôtures.

#### En limites séparatives :

- La hauteur maximale est de 2 mètres.

#### En limite de zone A et N :

- La hauteur maximale est de 2 mètres. Elles doivent être composées de haie vive d'essence(s) locale(s) et pourront être doublées d'un grillage.
- Elles doivent permettre le passage de la petite faune à certains endroits.

### **Remblais**

- Aucun remblai ne pourra excéder une pente de 15 % à compter du terrain naturel.
- Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'un bâtiment posé sur un petit tertre sans rapport avec le nivellement environnant.

---

## **Article 12 – UL : stationnement**

### **Généralités :**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.*

### **Règles :**

#### **Normes de stationnement (critère quantitatif)**

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la réfection ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement : 2 places minimum

A défaut, il est exigé 3 places minimum par tranche de 50 mètres<sup>2</sup>.

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

#### **Normes de stationnement (critère qualitatif)**

Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

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

- Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

---

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

#### **Article 15 – UL : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

##### Généralités :

*La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.*

#### **Article 16 – UL : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « Y » DE LA ZONE URBAINE

Pour rappel il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques de toute nature et activités annexes qui y sont liées. Un sous-secteur Uya y est présent pour permettre le développement d'une activité économique axée sur l'agriculture.

Règle graphique	Oui / Non
Trame inondation	OUI
Trame verte et bleue	OUI
Zone humide	OUI
Emplacement réservé	OUI
Périmètre de captage	OUI

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

Dispositions générales à l'ensemble du secteur Uy à l'exception de son sous-secteur Uya :

- Les constructions et installations à usage agricole.

Dispositions générales à l'ensemble du secteur Uy et de son sous-secteur Uya :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'extension ou l'adaptation 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'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
  - Les caravanes.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
- Les constructions et installations à usage forestier.
- Dans les secteurs impactés par la trame « inondation » repérée au plan de zonage sont interdits tout aménagement et toute construction susceptible d'aggraver la vulnérabilité des



---

personnes et des biens. La préservation des zones d'expansion des crues au sein des zones inondables doit être garantie.

- Dans les secteurs impactés par la trame « zones humides » repérée au plan de zonage sont interdits les constructions, les installations et les aménagements de toute nature. Sont également interdits les remblais et déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur.

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

### Dispositions générales à l'ensemble du secteur Uy et de son sous-secteur Uya :

- Les constructions et installations à usage d'habitat à **condition** :
  - d'être considérées comme logement de fonction ou de gardiennage,
  - d'être limitées à un logement par activité,
  - d'être insérées au volume principal de l'activité,
  - de ne pas dépasser 30 % de l'emprise du bâtiment d'activité.
- Dans les secteurs impactés par la trame verte et bleue repérée au plan de zonage, les constructions et les installations sont autorisées à **condition** de préserver les fonctions des corridors et leurs abords immédiats.

### Dispositions générales au seul sous-secteur Uya :

- Les constructions et installations à usage agricole à **condition** d'être en lien et complémentaires avec une autre activité économique non agricole autorisée dans le sous-secteur.

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

### **Accès**

*Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.*

*Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.*

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.*

### **Voirie**

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

---

*Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

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

- Les branchements sur les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction, un pré-traitement approprié pouvant être requis.
- Notamment les aires de stationnement des poids lourds devront être dotées de système de dessableur d'hydrocarbure avant rejet dans le réseau
- Les manipulations, transvasements et stockages de produits susceptibles de porter atteinte à la nappe phréatique et hydrominérale devront se faire sur des aires étanches dotées de dispositifs adaptés de rétentions.

#### **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- Toute nouvelle construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite d'emprise publique.
- Dans les autres cas, les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

---

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

- Toute nouvelle construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Dans les autres cas, les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.
- Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

### **Article 8 – UY : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

- Non règlementé.

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

- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle d'accueil.

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

- La hauteur d'une construction ne peut dépasser 14 mètres hors tout.
- Des hauteurs supérieures peuvent être admises si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas la moyenne des deux constructions voisines les plus hautes encadrant le projet.
- La hauteur d'une installation ne peut dépasser 6 mètres hors tout.
- Des hauteurs supérieures peuvent être admises ponctuellement pour les éléments techniques ou décoratifs, après étude d'insertion dans le site justifiant le dépassement.

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

#### **Généralités :**

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.*

Règles :

- L'architecture des constructions devra être de qualité et s'intégrer de façon satisfaisante aux constructions avoisinantes tant pour les proportions que pour les matériaux, le rythme, et les couleurs des façades.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures des constructions concernées par le projet.
- Les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

**Clôtures**

- Dans les secteurs impactés par la trame verte et bleue repérée au plan de zonage, les clôtures sur limite séparative ou en fond de parcelle doivent être constituées :
  - De grillages surélevés de 30 cm par rapport au terrain naturel,
  - De murs bahuts disposant de passage pour la petite faune de 30 cm de diamètre tous les 10 mètres.
- Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions et installations avoisinantes.
- Elles doivent être constituées par des grilles à maille carrée rigide montées ou non sur un mur bahut de 0,60m au maximum.

**Remblais**

- Aucun remblai ne pourra excéder une pente de 15 % à compter du terrain naturel.
- Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'un bâtiment posé sur un petit tertre sans rapport avec le nivellement environnant.

**Article 12 – UY : stationnement**

Généralités :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.*

---

Règles :

**Normes de stationnement (critère quantitatif)**

Le nombre de places de stationnement devra être au moins égal au nombre de salariés en activité sur le site augmenté de la capacité d'accueil visiteurs et /ou clients

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

**Normes de stationnement (critère qualitatif)**

Pour les opérations à destination de bureaux engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

**Article 13 – UY : espaces libres et plantations**

- Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

**Article 15 – UY : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Généralités :

*La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.*

---

**Article 16 – UY : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

---

## TITRE III : LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme : « *les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* »

Elles sont divisibles en 2 secteurs :

- **IAU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- **IIAU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme.

Les deux secteurs sont présents sur le territoire de VITTEL, ils sont principalement destinés à une urbanisation axée sur le développement de l'habitat sans toutefois interdire les activités compatibles avec un quartier d'habitation.

*La zone à urbaniser est concernée par la trame verte et bleue dans chacun de ses secteurs. Des règles spécifiques s'appliquent aux articles 2, 9, 11 et 13. Aucune zone humide n'est localisée au sein des zones AU. Le risque inondation n'y est pas identifié.*

*Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.*

---

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « 1 » DE LA ZONE A URBANISER

Pour rappel, le secteur 1AU correspond à un secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Règle graphique	Oui / Non
Trame inondation	NON
Trame verte et bleue	OUI
Zone humide	NON
Emplacement réservé	OUI
Périmètre de captage	OUI

---

### Article 1 – IAU : 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'extension ou l'adaptation 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'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
  - Les caravanes.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestier.



---

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

- Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à **condition** d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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

### **Accès**

*Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.*

*Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.*

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.*

### **Voirie**

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

### **Règles :**

- Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage (sauf disposition contraire au sein des OAP).
- Les voies nouvelles en impasse doivent à minima se terminer par une voie piétonne connectée au maillage des voies piétonnes des zones urbaines existantes (sauf disposition contraire au sein des OAP).

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

- Les branchements sur les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Le raccordement aux réseaux publics eau et assainissement est obligatoire pour toute construction, un pré-traitement approprié pouvant être requis.

---

## **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- Toute nouvelle construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite d'emprise publique.
- Dans les autres cas, les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres.

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

- Toute nouvelle construction ou installations doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.
- Dans les autres cas, les constructions et les installations doivent être implantées sur limite ou avec un recul minimum de 3 mètres.

### **Article 8 – IAU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

- Non réglementé.

---

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

- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle d'accueil.

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

- La hauteur des constructions ne peut dépasser 6 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.
- Des hauteurs supérieures peuvent être admises si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas la moyenne des deux constructions voisines les plus hautes encadrant le projet.
- La hauteur des installations ne peut dépasser 4 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

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

#### Généralités :

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.*

#### Règles :

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Toutefois, les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures des constructions concernées par le projet.
- Les installations doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.

---

## Clôtures

- Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions et installations avoisinantes.
- Elles doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, soit par des murs en pierres brutes ou en maçonnerie recouverts d'un enduit semblable à celui du bâtiment principal.

### En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale est de 1,5 mètre.
- Elles doivent constituer une continuité du bâti afin de préserver un alignement homogène entre les limites séparatives.

### En limites séparatives :

- La hauteur maximale est de 2 mètres.
- Elles doivent permettre le passage de la petite faune à certains endroits.

### En limite de zone A et N :

- La hauteur maximale est de 2 mètres. Elles doivent être composées de haie vive d'essence(s) locale(s) et pourront être doublées d'un grillage.
- Elles doivent permettre le passage de la petite faune à certains endroits.

## Remblais

- Aucun remblai ne pourra excéder une pente de 15 % à compter du terrain naturel.
- Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'un bâtiment posé sur un petit tertre sans rapport avec le nivellement environnant.

## **Article 12 – IAU : stationnement**

### Généralités :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.*

---

Règles :

**Normes de stationnement (critère quantitatif)**

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la réfection ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres<sup>2</sup> : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres<sup>2</sup> : 3 places minimum

A défaut, il est exigé 3 places minimum par tranche de 60 mètres<sup>2</sup>.

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- Soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme, soit 15 ans au moins, dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation.

**Normes de stationnement (critère qualitatif)**

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

**Article 13 – IAU : espaces libres et plantations**

- Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

## Article 14 – IAU : coefficient d’occupation du sol (COS)

- Cet article n’est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

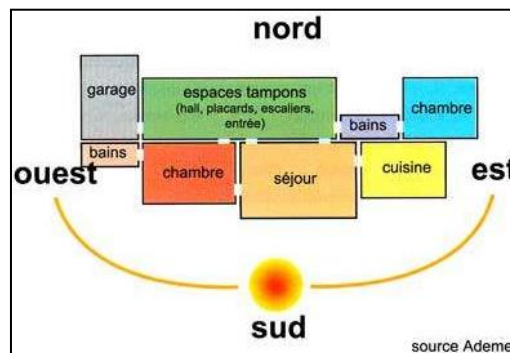
## Article 15 – IAU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

### Généralités :

*La prise en compte de l’amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.*

### Règles :

- Si les caractéristiques de l’unité foncière se présentent à un choix d’orientation, il peut être demandé d’orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l’illustration explicative ci-dessous.



## Article 16 – IAU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l’emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

---

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « 2 » DE LA ZONE A URBANISER

*Pour rappel, le secteur 2AU est destiné à une urbanisation à plus long terme. Le secteur est bloqué en l'état et ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'une fois sa transformation en IAU réalisée. Certains aménagements restent possibles à la lecture de l'article 2.*

Règle graphique	Oui / Non
Trame inondation	NON
Trame verte et bleue	OUI
Zone humide	NON
Emplacement réservé	OUI
Périmètre de captage	OUI

---

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

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

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

- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la triple condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :
  - 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 aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les aménagements de voirie et de réseaux à **condition** d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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

- Non réglementé.

---

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

- Non réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- Les constructions et installations doivent être implantées sur limite ou avec un recul minimum de 2 mètres.

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

- Les constructions et installations doivent être implantées sur limite ou avec un recul minimum de 2 mètres.

#### **Article 8 – IIAU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.



---

### **Article 12 – IIAU : stationnement**

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

### **Article 15 – IIAU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

### **Article 16 – IIAU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

---

## TITRE V : LA ZONE NATURELLE N

Comme indiqué à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme : « *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.*

La zone naturelle comprend deux secteurs particuliers que sont les secteurs NF et NT. Le secteur NT est composé de 4 sous-secteurs 1, 2, 3 et 4.

- Le secteur NF correspond aux espaces boisés de la commune.
- Le secteur NT correspond à des espaces d'activités touristiques.
  - Le sous-secteur NT1 correspond à un projet de développement axé sur l'hôtellerie et la restauration sur le site d'une ancienne tuilerie.
  - Le sous-secteur NT2 correspond aux emprises du centre équestre, des tribunes de l'hippodrome et du terrain de polo et des équipements sportifs du centre de vacances et/ou de loisirs (terrains de tennis, tir à l'arc, équipements équestres, etc.).
  - Le sous-secteur NT3 correspond au parc thermal.
  - Le sous-secteur NT4 correspond au parc animalier et autres activités axées sur la forêt (parc aventure, cabanes dans les arbres, etc.).

Le reste de la zone N englobe les divers espaces non concernés par les classements précédents (grandes propriétés faiblement densifiées et arborées et zone naturelle intra urbaine).

**Le secteur NT et ses sous-secteurs permettent des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Ils constituent de ce fait des STECAL.**

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

*La zone naturelle est concernée par un risque « inondation » dans les secteurs « f » et « t » (sous-secteurs « 1 », « 2 » et « 3 »). Des règles spécifiques s'appliquent à l'article 1 et/ou 2.*

*La zone naturelle est concernée par la trame verte et bleue dans chacun de ses secteurs et sous-secteurs. Des règles spécifiques s'appliquent aux articles 2. Au sein de cette trame verte et bleue figure les zones humides. Elles disposeront de règles spécifiques au sein de l'article 1. Toutefois dans la zone N, les règles pour les zones humides seront les mêmes que pour l'ensemble de la trame verte et bleue.*

*Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.*

---

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N (HORS SECTEURS NF, NT ET SOUS-SECTEURS ASSOCIES).

*Pour rappel, la zone N englobe les divers espaces de grandes propriétés faiblement densifiées et arborées et les zones naturelles intra urbaine.*

Règle graphique	Oui / Non
<i>Trame inondation</i>	<i>OUI</i>
<i>Trame verte et bleue</i>	<i>OUI</i>
<i>Zone humide</i>	<i>OUI</i>
<i>Emplacement réservé</i>	<i>NON</i>
<i>Périmètre de captage</i>	<i>OUI</i>

---

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

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
- Dans les secteurs impactés par la trame « inondation » repérée au plan de zonage sont interdits tout aménagement et toute construction susceptible d'aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens. La préservation des zones d'expansion des crues au sein des zones inondables doit être garantie.
- Dans les secteurs impactés par la trame verte et bleue repérée au plan de zonage, les constructions et les installations sont interdites.
- Dans les secteurs impactés par la trame « zones humides » repérée au plan de zonage sont interdits les constructions, les installations et les aménagements de toute nature. Sont également interdits les remblais et déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur.

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

- L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - 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 aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - Les annexes des constructions à usage d'habitation à **la double condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

#### **Accès**

*Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.*

*Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.*

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.*

#### **Voirie**

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

### **Article 4 – N : 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.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

---

## **Assainissement**

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

## **Eaux pluviales**

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

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

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

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

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- Toute nouvelle construction ou installations doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une emprise publique.
- Dans les autres cas de figure, tout point d'une construction ou d'une installation doit être situé au-delà de 5 mètres.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

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

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés constituant une limite séparative.
- Dans les autres cas de figure, à moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite

---

séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 30 mètres de la construction principale.

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

- La surface d'une annexe à usage d'habitat ne peut dépasser 30 m<sup>2</sup>.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat sont limitées à 30 % de la surface du bâti existant.

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

- La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres hors tout.
- La hauteur des installations est fixée à 4 mètres hors tout.

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

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.*

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

---

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

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 150m<sup>2</sup> d'espace non construit et entretenu.

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

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

---

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « F » DE LA ZONE NATURELLE.

*Pour rappel le secteur NF correspond aux espaces boisés de la commune.*

Règle graphique	Oui / Non
<i>Trame inondation</i>	<i>OUI</i>
<i>Trame verte et bleue</i>	<i>OUI</i>
<i>Zone humide</i>	<i>OUI</i>
<i>Emplacement réservé</i>	<i>NON</i>
<i>Périmètre de captage</i>	<i>OUI</i>

---

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

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
- Dans les secteurs impactés par la trame « inondation » repérée au plan de zonage sont interdits tout aménagement et toute construction susceptible d'aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens. La préservation des zones d'expansion des crues au sein des zones inondables doit être garantie.
- Dans les secteurs impactés par la trame « zones humides » repérée au plan de zonage sont interdits les constructions, les installations et les aménagements de toute nature. Sont également interdits les remblais et déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur.

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

- L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être 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 :
  - 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 aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Dans les secteurs impactés par la trame verte et bleue repérée au plan de zonage, les constructions et les installations sont autorisées à **condition** de préserver les fonctions des corridors et leurs abords immédiats.



- 
- Les constructions et installations à usage agricole et forestier à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

#### **Accès**

*Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.*

*Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.*

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.*

#### **Voirie**

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

### **Article 4 – NF : 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.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

#### **Assainissement**

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

- 
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

### **Eaux pluviales**

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

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

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

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

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite d'emprise publique.
- Dans les autres cas de figure, tout point d'une construction ou d'une installation doit être situé au-delà de 5 mètres.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

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

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés constituant une limite séparative.
- Dans les autres cas de figure, les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance de 3 mètres.

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

- Non réglementé.

---

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

- La surface est limitée à 50 m<sup>2</sup> par construction nouvelle.
- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30% de la surface d'origine de la construction au moment de l'approbation initiale du présent PLU.

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

- La hauteur des constructions est fixée à 3 mètres à l'acrotère et 5 mètres au faitage.
- La hauteur des installations est fixée à 3 mètres hors tout.

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

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.*

### **Article 12 – NF : stationnement**

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

### **Article 15 – NF : performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

---

**Article 16 – NF : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

---

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « T » DE LA ZONE NATURELLE ET A SES SOUS-SECTEURS 1, 2, 3 et 4.

Pour rappel le secteur NT correspond à des espaces d'activités touristiques.

- Le sous-secteur NT1 correspond à un projet de développement axé sur l'hôtellerie et la restauration sur le site d'une ancienne tuilerie.
- Le sous-secteur NT2 correspond aux emprises du centre équestre, des tribunes de l'hippodrome et des équipements sportifs du centre de vacances et/ou de loisirs (terrains de tennis, tir à l'arc, équipements équestres, etc.).
- Le sous-secteur NT3 correspond au parc thermal.
- Le sous-secteur NT4 correspond au parc animalier et autres activités axées sur la forêt (parc aventure, cabanes dans les arbres, etc.).

Règle graphique	Oui / Non
Trame inondation	OUI
Trame verte et bleue	OUI
Zone humide	NON
Emplacement réservé	NON
Périmètre de captage	OUI

---

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

- Dans les secteurs impactés par la trame « inondation » repérée au plan de zonage sont interdits tout aménagement et toute construction susceptible d'aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens. La préservation des zones d'expansion des crues au sein des zones inondables doit être garantie.
- En dehors de la trame « inondation », sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Dispositions générales aux quatre sous-secteurs :

- L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être 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 :
  - 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 aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Dans les secteurs impactés par la trame verte et bleue repérée au plan de zonage, les constructions et les installations sont autorisées **à condition** de préserver les fonctions des corridors et leurs abords immédiats.

#### Dispositions particulières au sous-secteur NT1 :

- Les constructions et installations à usage de commerce et d'hébergement hôtelier **à condition** de s'inscrire dans la réhabilitation du site et de correspondre à une activité d'hôtel restaurant.

#### Dispositions particulières au sous-secteur NT2 :

- Les constructions et installations **à condition** d'être nécessaires au développement des équipements du centre équestre, des tribunes de l'hippodrome et des équipements sportifs du centre de vacances et/ou de loisirs.

#### Dispositions particulières au sous-secteur NT3 :

- Les constructions et installations **à condition** d'être nécessaires au développement des équipements du centre thermal.

#### Dispositions particulières au sous-secteur NT4 :

- Les constructions et installations **à condition** d'être nécessaires au développement du parc animalier et autres activités touristiques axées sur la forêt et après avis de l'ONF sur la cohérence en termes d'aménagement forestier.
- Les HLL **à condition** d'être nécessaires à une activité touristique axée sur la forêt (cabanes dans les arbres, cabanes sur pilotis, cabanes semis enterrée, etc.).

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

#### **Accès**

*Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.*

*Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.*

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.*

---

## **Voirie**

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

## **Article 4 – NT : 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.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

### **Assainissement**

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

### **Eaux pluviales**

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

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

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

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

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

---

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

- Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite d'emprise publique.
- Dans les autres cas de figure, tout point d'une construction ou d'une installation doit être situé au-delà de 5 mètres.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

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

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés constituant une limite séparative.
- Dans les autres cas de figure, les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance de 3 mètres.

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

- Non réglementé.

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

- La surface est limitée à 200 m<sup>2</sup> par construction nouvelle.
- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30% de la surface d'origine de la construction au moment de l'approbation initiale du présent PLU.

#### **Dispositions particulières aux sous-secteurs NT1 et NT2 :**

- La somme de toute construction est limitée à 50% de la surface du sous-secteur.

#### **Dispositions particulières aux sous-secteurs NT3 et NT4 :**

- La somme de toute construction est limitée à 10% de la surface du sous-secteur.



---

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

### **Dispositions particulières au sous-secteur NT1 :**

- La hauteur des constructions est fixée à 5 mètres à l'acrotère et 8 mètres au faitage.
- La hauteur des installations est fixée à 3 mètres hors tout.

### **Dispositions particulières au sous-secteur NT2 :**

- La hauteur des constructions est fixée à 5 mètres hors tout.
- La hauteur des installations est fixée à 3 mètres hors tout.

### **Dispositions particulières au sous-secteur NT3 :**

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

### **Dispositions particulières au sous-secteur NT4 :**

- La hauteur des HLL est fixée à 15 mètres hors tout.
- La hauteur des constructions est fixée à 8 mètres hors tout.

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

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.*

## **Article 12 – NT : stationnement**

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

---

**Article 15 – NT : performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

**Article 16 – NT : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

---

## TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : « 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 ».

La zone agricole comprend un secteur particulier AC.

- Le secteur AC correspond aux espaces occupés par des exploitations agricoles en place.

Le reste de la zone A englobe les divers espaces ouverts de la commune généralement constitués d'espaces cultivés ou pâturés. La construction y est limitée.

**La zone agricole et son secteur AC ne permet pas des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Aucun STECAL n'est de fait présent en zone agricole.**

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

*La zone agricole est concernée par un risque « inondation ». Des règles spécifiques s'appliquent à l'article 2.*

*La zone agricole est concernée par la trame verte et bleue que ce soit dans la globalité de la zone A ou dans son secteur « c ». Des règles spécifiques s'appliquent aux articles 1. Au sein de cette trame verte et bleue figure les zones humides. Elles disposeront des mêmes règles que pour l'ensemble de la trame verte et bleue.*

*Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.*

---

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*Pour rappel, la zone A correspond aux espaces ouverts de la commune. La constructibilité y est limitée.*

Règle graphique	Oui / Non
<i>Trame inondation</i>	<i>OUI</i>
<i>Trame verte et bleue</i>	<i>OUI</i>
<i>Zone humide</i>	<i>OUI</i>
<i>Emplacement réservé</i>	<i>OUI</i>
<i>Périmètre de captage</i>	<i>OUI</i>

---

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

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
- Dans les secteurs impactés par la trame « inondation » repérée au plan de zonage sont interdits tout aménagement et toute construction susceptible d'aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens. La préservation des zones d'expansion des crues au sein des zones inondables doit être garantie.
- Dans les secteurs impactés par la trame verte et bleue repérée au plan de zonage, les constructions et les installations sont interdites.
- Dans les secteurs impactés par la trame « zones humides » repérée au plan de zonage sont interdits les constructions, les installations et les aménagements de toute nature. Sont également interdits les remblais et déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur.

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

#### **2.1. ACTIVITE AGRICOLE :**

- Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les extensions, adaptations et réfections à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'édification de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

---

## **2.2. AUTRES AUTORISATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE AGRICOLE :**

- **A la double condition** de ne pas être 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 :
  - 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 aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **Eau potable**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement**

##### *Eaux usées*

L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. L'assainissement individuel devra être conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

##### *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

---

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées. En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

#### Généralités :

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.*

#### Règles :

- Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite d'emprise publique.
- Dans les autres cas de figure, tout point d'une construction ou d'une installation doit être situé au-delà de 5 mètres.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Les extensions des constructions ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.

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

#### Généralités :

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas*

---

les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés constituant une limite séparative.
- Dans les autres cas de figure, tout point d'une construction ou d'une installation doit être situé sur limite ou au-delà de 5 mètres.
- Les extensions des constructions ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.

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

- Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions devra être égale à 5 mètres au moins.

**Article 9 – A : emprise au sol**

- La somme des surfaces des constructions ou installations ne peut dépasser 100 m<sup>2</sup>.

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

Généralités :

*En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.*

Règles :

- La hauteur des constructions et des installations à usage agricole est fixée à 8 mètres hors tout.

**Article 11 – A : aspect extérieur**

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.*

- 
- Les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.
  - En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

### **Toitures**

- Les couleurs dominantes des toitures seront le rouge, le gris ou le vert foncé, hormis le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques ou solaires.

### **Façades**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdit.
- Seules, les couleurs pastel sont autorisées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.
- Le revêtement en bois des façades ou partie de façade est vivement recommandé.

### **Clôtures**

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### **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 – espaces boisés classés**

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige (1 arbre pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée), 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)**

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

**Article 15 – A : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

**Article 16 – A : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

---

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « C » DE LA ZONE AGRICOLE

Pour rappel, le secteur AC correspond aux exploitations agricoles déjà en place.

Règle graphique	Oui / Non
Trame inondation	NON
Trame verte et bleue	OUI
Zone humide	NON
Emplacement réservé	NON
Périmètre de captage	OUI

---

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

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

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

#### Généralités :

- Dans les secteurs impactés par la trame verte et bleue repérée au plan de zonage, les constructions et les installations sont autorisées **à condition** de préserver les fonctions des corridors et leurs abords immédiats.

#### 2.1. ACTIVITE AGRICOLE :

- Les constructions et installations **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les extensions, adaptations et réfections **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'édification de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les logements de fonction ou de gardiennage **à condition** :
  - d'être utiles, nécessaires et liés à une activité d'élevage,
  - d'être situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole,
  - d'être limités à un logement par exploitation.

#### 2.2. BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes **à condition** :
  - que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2,
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

---

### **2.3. AUTRES AUTORISATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE AGRICOLE :**

- **A la double condition** de ne pas être 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 :
  - 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 aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage **à condition** de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

##### **Eau potable**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans le respect de la réglementation en vigueur.

##### **Assainissement**

###### *Eaux usées*

L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. L'assainissement individuel devra être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

---

## *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées. En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

#### Généralités :

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.*

#### Règles :

- Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite d'emprise publique.
- Dans les autres cas de figure, tout point d'une construction ou d'une installation doit être situé au-delà de 5 mètres.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

---

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

### **Généralités :**

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

### **Règles :**

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés constituant une limite séparative.
- Dans les autres cas de figure, tout point d'une construction ou d'une installation doit être situé sur limite ou au-delà de 5 mètres.

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

- Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions devra être égale à 5 mètres au moins.

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

- Non réglementé.

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

### **Généralités :**

*En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.*

### **Règles :**

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

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

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.*

- Les installations doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

### **Toitures**

- Les couleurs dominantes des toitures seront le rouge, le gris ou le vert foncé, hormis le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques ou solaires.

### **Façades**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdit.
- Seules, les couleurs pastel sont autorisées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.
- Le revêtement en bois des façades ou partie de façade est vivement recommandé.

### **Clôtures**

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### **Article 12 – AC : 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 – AC : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige (1 arbre pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée), 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 – AC : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

**Article 15 – AC : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

**Article 16 – AC : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

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

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

une société



GRUPÉ TOPOS INGENIERE