

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## REGLEMENT

**4**

**Commune de POUILLY LES FEURS**



Projet arrêté par  
délibération le  
6.11.2009  
Le Maire,

Projet approuvé par  
délibération le  
.....  
Le Maire,

Pour copie conforme  
le .....  
Le Maire,

Modifié  
le .....  
Le Maire,

# SOMMAIRE

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES**

---

- |                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Champs d'application territoriale du PLU                                              | P4  |
| 2. Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols | P4  |
| 3. Division des territoires en zones                                                     | P5  |
| 4. Adaptation mineure                                                                    | P7  |
| 5. Reconstruction en cas de sinistre                                                     | P7  |
| 6. Accès et voirie aux abords des routes Départementales                                 | P7  |
| 7. Desserte par les réseaux                                                              | P10 |
| 8. Implantation des ouvrages techniques                                                  | P10 |

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

---

- |                                           |     |
|-------------------------------------------|-----|
| 1. Rappel concernant l'ensemble des zones | P12 |
| 2. Dispositions générales                 |     |
| - DG3 : ACCES ET VOIRIES                  | P13 |
| - DG4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX          | P13 |
| - DG5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS     | P15 |
| - DG11 : ASPECT EXTERIEUR                 | P15 |
| - DG12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES      | P17 |
| - DG13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS    | P17 |

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES**

---

- |                   |     |
|-------------------|-----|
| <b>1- Zone UB</b> | P19 |
| <b>2- Zone UC</b> | P22 |
| <b>3- Zone UL</b> | P25 |
| <b>4- Zone UF</b> | P28 |

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

- |                    |     |
|--------------------|-----|
| <b>5- Zone AUa</b> | P32 |
| <b>6- Zone AU</b>  | P35 |

## **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES & NATURELLES**

---

- |                   |     |
|-------------------|-----|
| <b>7- Zones A</b> | P38 |
| <b>8- Zone N</b>  | P41 |

## **TITRE 6 : ANNEXES**

---

- |                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| 1. Définitions de base des dispositions techniques | P45 |
| 2. Plan de repérage des sections cadastrales       | P46 |

# **TITRE 1 :**

## **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES**

---

## **1. Champs d'application territoriale du PLU**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Pouilly les Feurs. Il a pour objectif de fixer les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité de l'architecture et de l'environnement conformément au Code de l'Urbanisme.

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal le Code de l'Urbanisme.

Demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de la Santé publique
- Le Code Civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Code de la voirie Routière
- Le Code des Communes
- Le Code Rural et Forestier
- Le Règlement Sanitaire et départemental...

Par ailleurs, toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU. (Cf plan et listing dans les pièces n°3.4 et n°5 du présent PLU)

Enfin, prévalent au PLU, notamment :

- les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Les législations relatives au développement et à la protection de la montagne (« dite Loi Montagne).
- Les législations relatives à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.

Ainsi que toutes les législations concernant la protection, l'aménagement et le développement du territoire.

La réglementation applicable concernant les ressources en eaux privées est la suivante :

- Le décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privées de distribution d'eau potable.
- L'arrêté du 17 décembre 2008 fixant les éléments à fournir dans le cadre de la déclaration en mairie de tout prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau.
- L'arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privées de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forage et des ouvrages de récupération des eaux de pluie.

### **Compatibilité des règles de lotissement et de celles du PLU :**

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celle d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant cinq ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement. A l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

Depuis le 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtés par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le conseil municipal.

### **Précision concernant les sites et paysages**

Conformément au Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans le rapport de présentation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette mesure s'applique aux carrières, mouvements de sol, plantations arbustives et forestières et, d'une manière générale, tous travaux ayant un impact visuel.

## **3. Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones construites dites « urbaines » (U) et en zones naturelles équipées ou non (AU, A, N) :

---

### **ZONES URBANISEES EXISTANTES**

Les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

- **La zone UB qui correspond au bourg ancien.**

- **La zone UC qui correspond aux bassins d'habitats anciens et récents, équipés :**

- Le secteur UCe délimite l'emplacement d'un secteur à vocation d'activité dédié à l'extension de la scierie où seul le stockage pourra être autorisé.

- **La zone UL qui correspond aux territoires dédiés aux activités sportives et de loisirs:**

Les équipements publics et aménagements privés sont autorisés sous certaines conditions.

- Le secteur ULb qui est situé en continuité immédiate de la zone UB. L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que les hauteurs sont réglementées différemment pour assurer une continuité avec la zone UB.

- **La zone UF qui correspond aux territoires dédiés aux activités économiques:**

Il faut noter la présence dans ce secteur du cours d'eau de la Vesne qui impose des prescriptions particulières à tous les projets de construction dans cette zone.

---

### **ZONES D'URBANISATION FUTURE**

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. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son

ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **Les zones AUa sont à urbaniser sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui respectent les orientations d'aménagement prévues au chapitre 2.2 du présent PLU.**

Elles peuvent être ouvertes dès l'approbation du PLU.

- Le secteur AUa1 qui est situé en continuité immédiate de la zone UB. Les hauteurs sont réglementées différemment pour assurer une continuité avec la zone UB et permettre des projets d'une plus grande densité que sur le reste de la zone AUa

- **Les zones AU sont des réserves urbaines**

Elles pourront être ouvertes partiellement ou en totalité par modification du PLU.

Pour certaines d'entre elles, l'ouverture pourra être réalisée après réalisation d'un assainissement collectif.

---

## **ZONES AGRICOLES et ZONES NATURELLES A PROTEGER**

- **La zone A correspond à un territoire agricole protégé.**

Zone de richesse naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour favoriser le développement de l'agriculture sans contraintes et pour permettre l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol.

- **La zone N correspond à un territoire naturel strictement protégé**

Zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt esthétique, historique ou écologique. L'extension et la rénovation sont possibles.

- Elle comprend des secteurs Nh qui déterminent les constructions existantes en zone A pouvant être développées dans les conditions de la zone N.
- Le secteur Ne correspond à une zone de protection des étangs.
- Le secteur Np correspond à une zone de protection rapprochée des puits de captage.

### **Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan (Cf plan dans les pièces n°3.1 et n°3.2 du présent PLU) et repérés par leurs indices respectifs.**

Le PLU définit également les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général (code de l'urbanisme).

L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés (Cf pièce n°5 du présent PLU).

#### **4. Adaptations mineures**

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

Article L123.1 du code de l'urbanisme

Par « adaptation mineure », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Il est à noter que la hauteur et l'aspect des constructions ne constitue pas une adaptation mineure.

On peut cependant préciser que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **5. Reconstruction en cas de sinistre.**

##### **Zones urbanisées**

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée.

##### **Zones naturelles**

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, peut être autorisée à la condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivant le sinistre. Le pétitionnaire doit en apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé). Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

#### **6. Accès et voirie aux abords des routes Départementales**

##### **Accès :**

Dans l'intérêt général, le Département note qu'il est nécessaire d'assurer une certaine qualité aux itinéraires départementaux pour leur permettre de jouer pleinement leur rôle de transit dans les meilleures conditions possibles de sécurité notamment en :

- Limitant l'allongement des traversées d'agglomérations ou il n'est pas possible de crédibiliser la limitation de vitesse à 50km.h
- Interdisant les accès directs et privés en rase campagne.

##### **La limitation des accès**

*Le long des routes départementales n°58 et 10, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.*

Au delà des portes d'agglomération, les accès privés doivent être regroupés en un point respectant les distances de visibilité et le recul des nouveaux obstacles latéraux.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

### **Regroupement des accès hors agglomération : tous les 400 à 600 mètres**

**Distances de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne**

### **Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles (publiques ou privées) doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et plus généralement de l'ensemble des véhicules des services publics.

Par ailleurs, les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Les marges de recul**

Le caractère urbanisé ou non d'un espace doit s'apprécier au regard de la réalité physique, (au sens du code de la route, le terme « agglomération » désigne un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés), et non en fonction du zonage opéré par un plan d'urbanisme.

En conséquence, indépendamment de la position actuelle des panneaux d'agglomération, les prescriptions suivantes concernant la limitation des accès et les marges de recul s'appliqueront, au delà des portes d'agglomération, à tous les espaces physiquement urbanisés même si les espaces considérés sont dans une zone urbaine ou à urbaniser.

	<b>MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE</b>	
	<b>HABITATIONS</b>	<b>AUTRES CONSTRUCTIONS</b>
	Hors agglomération	Hors agglomération
<b>RD 58, 3° catégorie</b>	15m	15m
<b>RD 10, 3° catégorie</b>	15m	15m

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

### **Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante**

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi assiette de la route projetée
- une fois et demie la dénivellée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 mètres au-delà de la limite d'emprise future du domaine public

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale. Pour les routes départementales classées à grande circulation, en cas de dérogation accordée par l'Etat à l'interdiction de construire dans la bande prévue par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départementale qui s'appliquent

#### Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 mètres du bord de chaussée ou de 4 mètres minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1.30 mètres au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5 mètres par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

Toutefois, si la largeur de l'accotement ne permet pas de respecter cette règle, l'implantation pourra être réalisée à l'alignement du domaine public routier.

#### Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 mètres du bord de chaussée, 4 mètres minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

#### La sécurité des constructions situées en contrebas de la route

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général (Direction de la Voirie Départementale).

#### L'écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors des travaux d'aménagement des routes départementales.

#### Le stationnement

Une largeur de chaussée de 6.10 mètres pour les chaussées à deux voies et de 3.05 mètres pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération.

La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6.10 mètres pour les doubles sens et à 3.05 mètres pour les sens uniques.

#### Les dérogations aux règles concernant la voirie départementale

Pour les autorisations individuelles d'occupation du sol (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, etc...) délivrées en application du PLU, des dérogations aux prescriptions précédemment édictées dépassant le cadre des adaptations mineures pourront être accordées localement, sur décision de la commission permanente. Elles devront être motivées par le pétitionnaire

et faire l'objet d'un engagement de la commune à appliquer la procédure réglementaire correspondante pour mettre en conformité son document d'urbanisme.

#### La consultation du Département sur les autorisations d'utilisations du sol

En outre, le Département doit être consulté sur les demandes de permis de construire, d'autorisation de lotir, d'autorisations pour les installations et travaux divers, de déclarations de travaux et de déclarations de clôtures situés en bordure d'une route départementale en application des articles R.421-15, R.315-18, R.422-8, R.441-3 du Code de l'Urbanisme.

## **7. Desserte par les réseaux**

### Requalification paysagère des réseaux

Le conseil général développe une politique ciblée de requalification paysagère. Dans ce cadre, il demande que d'éventuels nouveaux réseaux aériens soient réalisés en technique discrète (souterrain, mis en façade...) :

- Dans les rues déjà traitées selon ces techniques
- Dans les périmètres de protection des monuments historiques et les ZPPAUP
- Dans le périmètre bâti de villages labellisables
- Dans les secteurs les plus circulés et donc vus, à savoir le long des routes départementales en agglomération.

## **8. Implantation des ouvrages techniques**

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, entre l'alignement et le recul imposé (s'il a lieu) est autorisée.

## **TITRE 2 :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

---

- 1- Rappel concernant  
l'ensemble des zones**
- 2- Dispositions générales**

## **1. RAPPEL CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

Le règlement définit le droit d'occuper et d'utiliser le sol en répondant à 3 questions relatives :

- La nature de l'occupation du sol (articles 1 & 2)
- Les conditions d'occupation du sol (articles 3 à 13)
- Les possibilités maximales du sol (article 14)

Il convient d'observer que **seuls les articles 6 & 7, représentant les conditions d'implantation des constructions, sont obligatoires.**

<b>Nature de l'occupation du sol</b>		
	Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
	Article 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
<b>Conditions de l'occupation du sol</b>		
	Article 3	Accès et voirie
	Article 4	Desserte par les réseaux
	Article 5	Caractéristiques des terrains
	<b><u>Article 6</u></b>	<b><u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u></b>
	<b><u>Article 7</u></b>	<b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u></b>
	Article 8	Implantation des constructions sur une même propriété
	Article 9	Emprise au sol
	Article 10	Hauteur
	Article 11	Aspect extérieur
	Article 12	Stationnements des véhicules
	Article 13	Espaces publics, espaces libres et plantations
<b>Les possibilités maximales du sol</b>		
	Article 14	Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

## **2. DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLES DG1 et DG 2 :**

Sans objet

### **ARTICLE DG3 : ACCES ET VOIRIES:**

#### **3.1. Accès :**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible (sauf pour les abris d'animaux), à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code civil.

L'accès carrossable de toute construction sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé suivant les indications du service responsable de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique; en particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

Le long des routes départementales n°58 et 10, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété et lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur la moins dangereuse.

Les nouveaux accès (ou modification d'usage d'accès) privés sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales n°58 et 10 devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général en application du code de la voirie routière ainsi que de l'arrêté du Conseil Général du 30 mars 1988. Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles (publiques ou privées) doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et plus généralement de l'ensemble des véhicules des services publics tels que ceux permettant la collecte des ordures ménagères.

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter la marge de recul portée aux plans de zonage le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération.

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

Lorsque le bâtiment est situé à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours qui permettrait leur aménagement ultérieur.

Les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

### **Article DG4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Desserte par les réseaux d'eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Desserte incendie**

La distance maximum entre deux poteaux incendie doit être de 400 mètres en agglomération et 800 mètres hors agglomération.

#### **4.3. Desserte par les réseaux d'assainissement**

##### Eaux usées :

Toute construction neuve doit, s'il existe, être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales et d'eaux usées. Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur. La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux de toitures est interdite dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation directe des eaux de toitures est interdite dans les fossés et cours d'eau.

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, 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 les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur. Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un dispositif de régulation du débit des eaux pluviales suffisamment dimensionné (puit perdu, bassin tampon) devra équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit en cas de précipitations abondantes. Ce débit de rejet des eaux pluviales doit être conforme aux préconisations de l'étude de gestion des eaux pluviales. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

Cependant, des systèmes équivalents pourront être mis en place avec l'accord préalable de la mairie :

- En cas d'impossibilité technique de réaliser les dits équipements
- Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

### **4.3. Desserte par les autres réseaux**

#### **Desserte par les réseaux d'électricité, de gaz, télécommunication, communications électroniques, réseau câblé, éclairage public et autres nouvelles technologies de communication.**

Selon l'article L 332.15 du code de l'urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973, modifiés par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de télécommunication sont soumis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés qui est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissement), les aménageurs, constructeurs ou lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à France TELECOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

##### Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de distribution en électricité, basse tension, haute tension A et branchements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

##### Communications électroniques :

Les installations nouvelles des réseaux et branchements de communications électroniques (téléphone, réseaux câblés,...) seront réalisés en souterrain ou à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades. En cas de travaux d'envergure proposés par un opérateur, le réseau concerné pourra être réalisé exceptionnellement en aérien.

##### Eclairage public :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

#### **DANS LES ZONES TRAVERSEES PAR LA SERVITUDE I4 (A, N, UL, UF) :**

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (>50KV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les ouvrages de transport HTB sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les sur relever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### **ARTICLE DG5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS:**

Lorsque la parcelle n'est pas desservie par l'assainissement collectif, la surface, la forme des parcelles et la nature du sous-sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

#### **ARTICLES DG6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Sauf impossibilité technique et indication contraire portée au plan, toutes les nouvelles clôtures seront implantées à 4 mètres minimum de l'axe du chemin communal.

En cas d'existence d'un talus, le reculement de 4 mètres sera mesuré entre l'axe du chemin communal et le pied du talus. L'élargissement de voie créé fera l'objet d'une cession gratuite de terrain de la part du pétitionnaire. Le code de l'urbanisme dispose que la commune peut exiger la cession gratuite de terrain dans la limite de 10% de la superficie du terrain auquel s'applique la demande. L'accès sur la parcelle devra avoir une largeur minimale de 4,50

mètres et l'entrée sera en reculement de 1,50 mètres de l'alignement des clôtures soit 5,50 mètres de l'axe de la chaussée.

### **ARTICLES DG7 à DG 10 :**

Sans objet

### **Article DG 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### **INTERDICTIONS :**

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont de type régional affirmé étrangé à la région.
- Les imitations peintes de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc....
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère du site naturel ou bâti sont interdits. Sur les terrains plats, la hauteur du déblai ou remblai ne doit pas excéder 1mètre par rapport au terrain naturel. Sur les terrains en pente ou pour les bâtiments d'activité, des déblais ou remblais supérieurs pourront être admis.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (chien assis, jacobines...).

#### **11 .2.1 Implantation et volumes**

Les projets de construction, d'aménagement et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

#### **11 .2.2 Toitures**

Les toitures, doivent avoir 2 pans minimum par volume dans le sens convexe (les 3 pans seront notamment utilisés pour traiter les angles de voies).

Sauf contrainte technique justifiée le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et l'inclinaison des différents pans doit être identique et comprise entre 30% et 45% sauf pour les bâtiments d'activité des zones agricoles (A) et d'activité (UF) où l'inclinaison pourra être comprise entre 15% et 45%.

Certaines constructions pourront ne comporter qu'un seul pan :

- Les annexes accolées à la construction principale dans la mesure où elles n'excèdent pas 40m<sup>2</sup>.
- Les abris de moins de 40m<sup>2</sup>

Sauf pour les bâtiments d'activités (de la zone d'activité et de la zone agricole) où les toitures de toutes les constructions pourront ne comporter qu'un seul pan.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines, serres, tunnels, chassis et vérandas.

#### **11 .2.3 Couverture**

Les couvertures seront exécutées soit

- Avec des tuiles mécaniques en terre cuite de teinte naturelle rouge (romanes ou de type canal)
- Avec des tuiles creuses rouges en terre cuite (neuve ou de ré-emploi)
- Avec des tuiles ciment de teinte rouge « terre cuite ».

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés (réfection des toitures) dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canal » ou similaire.

Pour les bâtiments d'activité de la zone agricole (A) et de la zone d'activité (UF), d'autres matériaux pourront être tolérés dans la mesure où ils respectent la teinte rouge naturelle et restent d'aspect mat (ciment, bac acier...)

Dans le cadre d'une extension de bâtiment existant, la couverture sera traitée avec les mêmes matériaux que la partie existante.

Les couvertures des vérandas, des serres et des abris de piscines pourront être translucides.

En pignon, les débords de toiture sont limités à 50cm.

#### 11.2.4 Façades

Elles feront l'objet d'un traitement harmonieux et unitaire.

Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

Les bardages bois pourront être laissés apparents.

Les bardages métalliques présentant des couleurs lumineuses et agressives sont interdits.

#### 11.2.5 Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Leur aspect doit permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non contiguës. Par ailleurs, elles ne devront pas entraver la sécurité de la voirie.

Leur aspect devra être précisé dans le permis de construire (ou l'autorisation de clôture). Les coffrets destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

En zone UC, AUa et AU, les clôtures non végétales n'excéderont pas 1m50 de haut.

#### 11.2.6 Autres constructions

- Les climatiseurs et les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
- L'installation d'une parabole (quelqu'en soit son diamètre) devra être, sauf contrainte technique dûment justifiée, invisible depuis l'espace public.
- Tous les stockages de gaz doivent être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires sont acceptés mais doivent être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment et devront avoir un impact limité depuis l'espace public. S'ils sont invisibles depuis l'espace public, ils pourront être posés au sol.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

En zone agricole, la réalisation de bâtiments techniques (tunnels, serres, châssis...) pourra être subordonnée à la création de haies végétales.

En zone d'activité, la réalisation de bâtiments techniques (dépôts, hangars...) pourra être subordonnée à la création de haies végétales.

#### **11.3 Rénovation des bâtiments existants**

Les bâtiments anciens en pierre ainsi que les éléments décoratifs attenants (tels que porches, caves voûtées, génoises...) devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

#### **11.4 Tenue des parcelles**

Les constructions quelles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires doivent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure.

#### **11.5 Les installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables :**

Elles seront admises dans la mesure où elles s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en

façade ou en toiture. Les dispositions concernant la couleur des toitures et la couleur des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages

**Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus prenant en compte les caractères naturels et bâtis du site pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.**

#### **Article DG 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des stationnements publics le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

En cas d'impossibilité technique, cette règle ne s'applique pas.

#### **Article DG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A l'occasion d'un projet, les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

## **TITRE 3 :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES**

---

**1-Zone UB**

**2-Zone UC**

**3-Zone UL**

**4-Zone UF**

---

**CHAPITRE 1 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Caractère de la zone :  
**La zone UB correspond au bourg ancien de Pouilly les Feurs**

**La zone UB fait l'objet d'orientations d'aménagements (Document 2.2).**

---

**Section 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Les terrains de camping

**Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone, qu'elles soient liées à des activités artisanales, de services ou de commerces, et que soit mis en œuvre toute disposition permettant d'éviter le dangers et nuisances pour le voisinage.
  - les abris de jardin et les locaux annexes à condition qu'ils soient liés à une habitation existante (sous réserve du respect des dispositions de l'article UC 11 : aspect extérieur)
  - Les piscines, abris de jardin et annexes à un bâtiment d'habitation, à condition que ceux-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'ils ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- 

**Section 2**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Se référer aux dispositions générales (DG3)

**Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer aux dispositions générales (DG4)

---

**Article UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Article UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent s'implanter

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Soit avec un retrait similaire aux implantations voisines.

Pour les constructions n'occupant pas la totalité du linéaire, un mur de clôture complétera l'implantation de la construction pour la partie restante.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone.

En outre, l'ensemble de la zone devra se référer aux dispositions générales (DG6)

**Article UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

**Limites séparatives latérales :**

En limite des voies et emprises publiques, les constructions ou partie de constructions ou de mur de clôture seront édifiés, soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit selon des dispositions similaires aux implantations voisines. Au cas où les constructions jouxteraient un immeuble comportant des baies, un retrait de 1 mètre 90 minimum pourra être accordé.

Des implantations différentes sont admises :

- Pour des bâtiments publics.
- Dans le cadre de la reconstruction des bâtiments destinés à compléter d'anciennes compositions.

Au-delà de la limite des voies et emprises publiques, aucune règle d'implantation n'est fixée. Cependant, les espaces libres viseront à être limitrophes de ceux existants ou prévus.

**Limites séparatives arrières :**

Aucune disposition n'est fixée.

**Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

La continuité des volumes bâtis sera recherchée.

**Article UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article UB 10 – HAUTEUR**

La continuité des hauteurs avec les constructions voisines sera recherchée.

**ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Se référer aux dispositions générales (article DG 11)

**Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Se référer aux dispositions générales (article DG 12)

**Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Se référer aux dispositions générales (article DG 13)

---

**Section 3**

**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UB 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Caractère de la zone :

**La zone UC est constituée de territoires équipés au Bourg.  
Ils ont connu un développement récent.  
Leur densité est faible.**

Elle comprend :

**Une sous-zone UCe**, qui détermine l'implantation d'un territoire dédié au stockage pour les besoins de la scierie.

**La zone UC fait l'objet d'orientations d'aménagements (Document 2.2).**

---

### **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole y compris les bâtiments servant à l'élevage d'animaux.
- Les installations classées autres que celles définies au paragraphe UC2.
- Les terrains de camping

#### **Article UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les installations classées soumises à déclaration à condition que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

**En sous zone UCe, seul le stockage pour les besoins de la scierie est autorisé.**

---

### **Section 2** **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **Article UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

Se référer aux dispositions générales (DG3)

#### **Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer aux dispositions générales (DG4)

#### **Article UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

---

**Article UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent s'implanter

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Soit avec un retrait similaire aux implantations voisines.

Pour les constructions n'occupant pas la totalité du linéaire, un mur de clôture complètera l'implantation de la construction pour la partie restante.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone.

En outre, l'ensemble de la zone devra se référer aux dispositions générales (DG6)

**Article UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 3 mètres
- soit en limite séparative à condition que le pignon ne comporte pas d'ouverture et que la construction :
  - o n'exécède pas 4 mètres 50 de hauteur en limite ou
  - o se développe dans le prolongement d'un bâtiment existant en limite séparative.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

**Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Chaque fois que c'est techniquement possible, les annexes seront accolées ou intégrées au volume principal.

**Article UC 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article UC 10 – HAUTEUR**

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage

**ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Se référer aux dispositions générales (article DG 11)

**Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Se référer aux dispositions générales (article DG 12)

**Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnements collectifs doivent être plantées à raison d'un arbre minimum par tranche de 30m<sup>2</sup> de terrain de stationnement.

Se référer aux dispositions générales (article DG 13)

---

**Section 3****POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UC 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**CHAPITRE 3 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

Caractère de la zone :

**Zone urbaine à vocation de loisirs destinée à l'accueil de bâtiments et d'équipements publics et privés.**

**Elle comprend :**

**Un secteur ULb construit en continuité du noyau historique**

**La zone UL fait l'objet d'orientations d'aménagements (Document 2.2).**

**Section 1**

**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les hébergements hôteliers.
- Les commerces seuls.
- Toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire de nuisances ou des dangers pour le voisinage.
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les entrepôts
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les installations classées

**Article UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions et installations à condition d'être liées à la vocation de loisirs touristiques, culturels, sportifs, de détente ou de remise en forme et y compris la création d'habitations légères de loisirs et de campings.
- Les commerces, services ou bureaux directement liés aux constructions citées à condition qu'ils n'excèdent pas 25% de la surface hors œuvre net des bâtiments et qu'ils soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage du site, qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité et que leur surface hors œuvre net n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.

**Section 2**

**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**Article UL 3 – ACCES ET VOIRIE**

Se référer aux dispositions générales (article DG 3)

**Article UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer aux dispositions générales (article DG 4)

**Article UL 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Article UL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans un environnement proche.

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 8 mètres de l'axe le long des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

**En secteur ULb** les constructions peuvent s'implanter

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Soit avec un retrait similaire aux implantations voisines.

En outre, l'ensemble de la zone devra se référer aux dispositions générales (DG6)

**Article UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, à condition que le pignon ne comporte pas d'ouvertures et n'excède pas 4m50 de haut, soit en retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

**En secteur ULb** Il n'y a pas de limitation de hauteur spécifique pour l'implantation en limite séparative : la hauteur précisée à l'article UL 10 s'applique.

**Article UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

**Article UL 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**Article UL 10 – HAUTEUR**

La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise

**En secteur ULb**, la hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres en façade.
- 13 mètres au faîtage.

**ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Se référer aux dispositions générales (article DG 11)

**Article UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Se référer aux dispositions générales (article DG 12)

**Article UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnements collectifs doivent être plantées à raison d'un arbre minimum par tranche de 30m<sup>2</sup> de terrain de stationnement.

Se référer aux dispositions générales (article DG 13)

---

**Section 3**

**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UL 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **CHAPITRE 4 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

Caractère de la zone :

**Zone partiellement construite, réservée aux activités artisanales, aux petites industries et aux activités commerciales**

**La zone UF fait l'objet d'orientations d'aménagements (Document 2.2).**

### **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

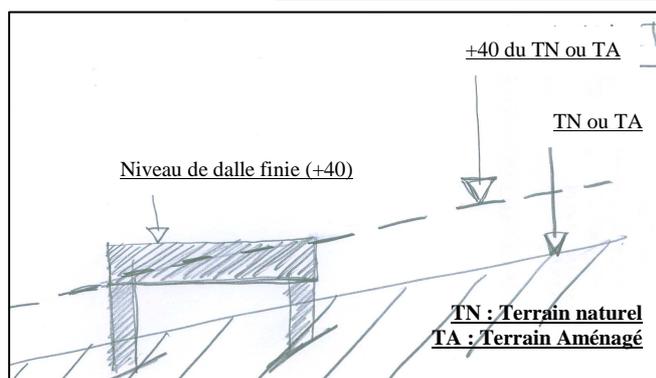
- Les constructions d'habitations isolées du bâtiment d'activité.
- Les constructions d'habitations autres que celles définies à l'article 2
- Les lotissements à usage d'habitation
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, mobiles home et similaires
- Les parcs de jeux, aires de jeux et de sports ouvertes au public.

#### **Article UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les installations classées et soumises à autorisation à condition que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage du site, qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité et que leur surface hors œuvre net n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.
- Les dépôts à condition qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.

#### **Toutes les constructions listées ci-dessus sont admise à condition :**

- **de faire l'objet d'une autorisation de la cellule risque ou du service compétent.**
- **Que Le niveau de la dalle finie soit tenu à 40cm minimum au dessus du terrain naturel ou par rapport au terrain aménagé (cf croquis).**



**SCHEMA DE PRINCIPE**  
**DE L'IMPLANTATION**  
**DES CONSTRUCTIONS**  
**EN ZONE D'ACTIVITE**

---

## Section 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### **Article UF 3 – ACCES ET VOIRIE**

Se référer aux dispositions générales (article DG 3)

#### **Article UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques (telles que captage, forage ou puits particulier), sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

##### 4.2. Assainissement :

Toute construction neuve doit, s'il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

##### **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

##### **Eaux pluviales :**

Toutes les constructions neuves doivent être raccordées au réseau d'eau pluviale collectif.

- En plus du raccordement au réseau collectif, le constructeur doit prévoir, à sa charge, la mise en place :
  - d'un système de régulation du débit des eaux pluviales d'une valeur minimale de 5m<sup>3</sup> pour minimiser l'impact lors des précipitations abondantes. En fonction de la superficie couverte le service instructeur pourra demander une capacité de rétention proportionnelle à la taille de la construction.
  - d'un séparateur d'hydrocarbure.

Cependant, des systèmes équivalents pourront être mis en place avec l'accord préalable de la mairie :

- En cas d'impossibilité technique de réaliser les dits équipements
- Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

**En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions figurant dans les dispositions générales article DG4 du présent règlement.**

#### **Article UF 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **Article UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée :

- ⇒ à 15 mètres en retrait de l'axe des voiries départementales
- ⇒ à 8 mètres en retrait de l'axe des voiries existantes ou à venir.

La réfection des bâtiments qui ne respectent pas cette disposition est autorisée.

**Article UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, à condition que le pignon ne comporte pas d'ouvertures, soit en retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

**Article UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

**Article UF 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 60 % de la superficie du terrain support de la construction.

**Article UF 10 – HAUTEUR**

Sauf contraintes techniques dûment justifiées, la hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder 9m00.

**Article UF 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Se référer aux dispositions générales (article DG 11)

**Article UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Se référer aux dispositions générales (article DG 12)

**Article UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A l'occasion d'un projet, les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 6 places de stationnement et un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché.

Les espaces non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement devront être engazonnés.

Les dépôts stockages et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

---

**Section 3****POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE 4 :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

**5-Zone AUa**  
**6-Zone AU**

**CHAPITRE 5 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

**AUa**

Caractère de la zone :

**Il s'agit d'une zone naturelle équipée.**

**Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Les constructions individuelles peuvent être autorisées au coup par coup à condition de respecter les orientations d'aménagements décrites au chapitre 2-2 du présent PLU.**

**Elle comprend :**

**Un secteur AUa1 construit en continuité du noyau historique.**

<b><u>La zone AUa fait l'objet d'orientations d'aménagements (Document 2.2).</u></b>
--------------------------------------------------------------------------------------

---

**Section 1**

**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole y compris les bâtiments servant à l'élevage d'animaux.
- Les installations classées autres que celles définies au paragraphe AUa2.
- Les terrains de camping

**Article AUa2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition que celles-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- Les piscines, constituant une annexe à un bâtiment d'habitation, sous réserve que celles-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- Les annexes non accolées aux constructions dans la limite d'un bâtiment par tènement.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone, qu'elles soient liées à des activités artisanales, de services ou de commerces, et que soit mis en œuvre toute disposition permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

---

## Section 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### **Article AUa 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### 3.1. Accès :

Cf dispositions générales

##### 3.2. Voirie :

Les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG3 du présent règlement.**

#### **Article AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

**En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions figurant dans les dispositions générales article DG4 du présent règlement.**

#### **Article AUa 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **Article AUa 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent s'implanter

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Soit avec un retrait similaire aux implantations voisines.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone.

En outre, l'ensemble de la zone devra se référer aux dispositions générales (DG6)

#### **Article AUa 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 3 mètres
- soit en limite séparative à condition que le pignon ne comporte pas d'ouverture et que la construction :
  - o n'excède pas 4 mètres 50 de hauteur en limite ou
  - o se développe dans le prolongement d'un bâtiment existant en limite séparative.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.»

**Article AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Chaque fois que c'est techniquement possible, les annexes seront accolées ou intégrées au volume principal.

**Article AUa 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article AUa10 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions ne doit pas **excéder** :

- **7 mètres au faitage en zone AUa**
- **11 mètres au faitage en secteur AUa1**

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.

**Article AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR**

**Se référer aux dispositions générales (article DG 11)**

**Article AUa 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**Se référer aux dispositions générales (article DG 12)**

**Article AU indicé 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A l'occasion d'un projet, les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les aires de stationnements collectifs doivent être plantées à raison d'un arbre minimum par tranche de 30m<sup>2</sup> de terrains de stationnement.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (de 2 ou plus de 2 logements), un maximum de 10% de la surface de terrain support d'une opération de construction (hors bâtiments et hors voirie à usage collectif) pourra être imperméabilisé.

---

**Section 3****POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article AU indicé 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

---

## **CHAPITRE 6 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Caractère de la zone :  
**Zones naturelles insuffisamment équipées, réservées à l'urbanisation future. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par révision ou modification du PLU.**

---

### **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions nouvelles de toute nature à l'exception de celles citées au paragraphe AU 2.
- Toute nouvelle construction à usage agricole

#### **Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- L'extension mesurée des constructions existantes, la construction d'annexes fonctionnelles ou de piscine dans la mesure où aucun nouveau logement n'est créé.
- 

### **Section 2** **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article AU 3 – ACCES ET VOIRIE** **Se reporter aux dispositions générales (article DG3).**

#### **Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

**En outre, l'ensemble des dispositions de l'article DG4 doit être pris en compte.**

#### **Article AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS** **Se référer aux dispositions générales (article DG 5).**

#### **Article AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent s'implanter

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Soit avec un retrait similaire aux implantations voisines.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone.

**En outre, l'ensemble de la zone devra se référer aux dispositions générales (DG6)**

---

**Article AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 3 mètres
- soit en limite séparative à condition que le pignon ne comporte pas d'ouverture et que la construction :
  - o n'excède pas 4 mètres 50 de hauteur en limite ou
  - o se développe dans le prolongement d'un bâtiment existant en limite séparative.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.»

**Article AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Chaque fois que c'est techniquement possible, les annexes seront accolées ou intégrées au volume principal.

**Article AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article AU 10 – HAUTEUR**

La hauteur absolue des constructions autorisées n'excèdera pas celle des parties existantes.

**Article AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Se référer aux dispositions générales (article DG11).

**Article AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Se référer aux dispositions générales (article DG 12)

**Article AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

---

**Section 3****POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE 5 :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES & NATURELLES**

---

**7-Zone A**  
**8-Zone N**

**CHAPITRE 7 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractère de la zone :

**Zones de richesses naturelles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour favoriser le développement de l'agriculture sans contrainte et pour permettre l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol.**

---

**Section 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics et d'intérêt collectif.
- Le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de résidence
- Les dépôts
- Les carrières.

**Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des exploitations existantes.

Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante dans le cadre de la restauration de bâtiments existants.

Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation agricole.

Les constructions annexes (garages, piscines etc...) à condition qu'elles soient liées aux habitations autorisées.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, les équipements d'infrastructure intégrés dans le site à condition de ne pas réduire l'emprise ou la portée de la protection édictée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol ainsi que les constructions qui leur sont liées ou nécessaires.

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans les conditions prévues aux dispositions administratives et réglementaires (Titre 1 - chapitre 5).

---

---

## Section 2

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **Article A 3 – ACCES ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales (article DG 3), sauf pour la construction des abris d'animaux qui est autorisée même si la construction est située sur un terrain enclavé.

#### **Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

##### **4.2. Assainissement :**

###### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau, 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 les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.

###### Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

**Toute servitude d'assainissement sur propriété riveraine devra faire obligatoirement l'objet d'un acte authentique.**

#### **Article A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **Article A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales
- En retrait de 8 mètres de l'axe des voies communales ou des voies ouvertes à la circulation publique.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, et pour les ouvrages techniques notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement, notamment dans les hameaux.

La réfection et l'extension des bâtiments existants et compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées à condition que ce soit sans danger pour la circulation.

#### **Article A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 3 mètres

- soit en limite séparative à condition que le pignon ne comporte pas d'ouverture et que la construction :
  - o n'excède pas 4 mètres 50 de hauteur en limite ou
  - o se développe dans le prolongement d'un bâtiment existant en limite séparative.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

### **Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

### **Article A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **Article A 10 – HAUTEUR**

#### Hauteur absolue :

La hauteur maximum est fixée à :

- 8 mètres au faîtage pour les maisons d'habitation
- 14 mètres pour les bâtiments agricoles.
- Elle est non réglementée pour les constructions agricoles à caractère technique spécifique (silos, tours de séchage...)

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres superstructures des réseaux de distribution ou de consommation.

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.

### **Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement (article DG 11).

### **Article A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

### **Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Toutes les nouvelles constructions ou installations à usage agricole, doivent être accompagnées d'un traitement végétal, notamment en périphérie des zones d'habitat : U, AU, N et Nh

Les dépôts permanents doivent être ceints d'une haie.

---

## **Section 3**

### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **CHAPITRE 8 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone :

**Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité de ses sites, de son milieu naturel et de ses paysages.**

Elle comprend

- **un pastillage Nh qui détermine les constructions déjà existantes pouvant être développées à l'intérieur de la zone agricole dans les conditions de la zone N.**
- **Un secteur Ne correspondant à une zone de protection des étangs**
- **Un secteur Np correspondant à une zone de protection rapprochée des puits de captage**

---

### **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**En secteur Ne l'assèchement définitif des étangs est interdit.**

**En secteur Np les nouvelles constructions sont interdites.**

#### **Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et des services publics.
- Les reconstructions après sinistre
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles.
- Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole d'une surface inférieure à 40m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- La restauration, l'amélioration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes accolées au bâtiment principal à la condition que l'emprise au sol des constructions initiales soient supérieure à 60m<sup>2</sup> et qu'au final elle n'excède pas 200m<sup>2</sup> de SHON.
- L'équipement, pour les constructions existantes, d'annexes non accolées au bâtiment principal est limité à 40m<sup>2</sup> par tènements à la condition qu'elles soient implantées à moins de 15 mètres de celui-ci.
- La surface maximum de 40m<sup>2</sup> ne s'applique pas aux piscines dont la superficie n'est pas limitée.
- En application de l'article L11-3 du code rural, lorsque les bâtiments existants sont implantés à proximité d'une exploitation agricole, les extensions de ceux-ci ainsi que la construction de ses annexes ne pourront se faire que dans le sens opposé par rapport à l'implantation des bâtiments agricoles.

---

### **Section 2** **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

---

### **Article N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Cf dispositions générales (article DG3)

### **Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement :**

##### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, 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 les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur à la charge du pétitionnaire.

La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

**Toute servitude d'assainissement sur propriété riveraine devra faire obligatoirement l'objet d'un acte authentique.**

### **Article N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

### **Article N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales
- En retrait de 8 mètres de l'axe des voies communales ou des voies ouvertes à la circulation publique.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, et pour les ouvrages techniques notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement, notamment dans les hameaux.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

La réfection et l'extension des bâtiments existants et compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées à condition que ce soit sans danger pour la circulation.

### **Article N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 3 mètres

- soit en limite séparative à condition que le pignon ne comporte pas d'ouverture et que la construction :
  - o n'excède pas 4 mètres 50 de hauteur en limite ou
  - o se développe dans le prolongement d'un bâtiment existant en limite séparative.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

#### **Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Chaque fois que c'est techniquement possible, les annexes seront accolées ou intégrées au volume principal.

#### **Article N 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **Article N 10 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.

La hauteur des bâtiments techniques n'est pas réglementée.

#### **Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement (DG11).**

#### **Article N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

#### **Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

---

### **Section 3**

### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# **TITRE 6**

## **ANNEXES :**

---

- 1- Définitions de base des dispositions techniques
- 2- Plan de repérage des sections cadastrales.

## **1- Définitions de base des dispositions techniques :**

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111.1 et L112.2 du Code de la Voirie Routière).

**Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)** : le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

**Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)** : le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors d'œuvre net susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

**Surface hors œuvre brut (S.H.O.B)** : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

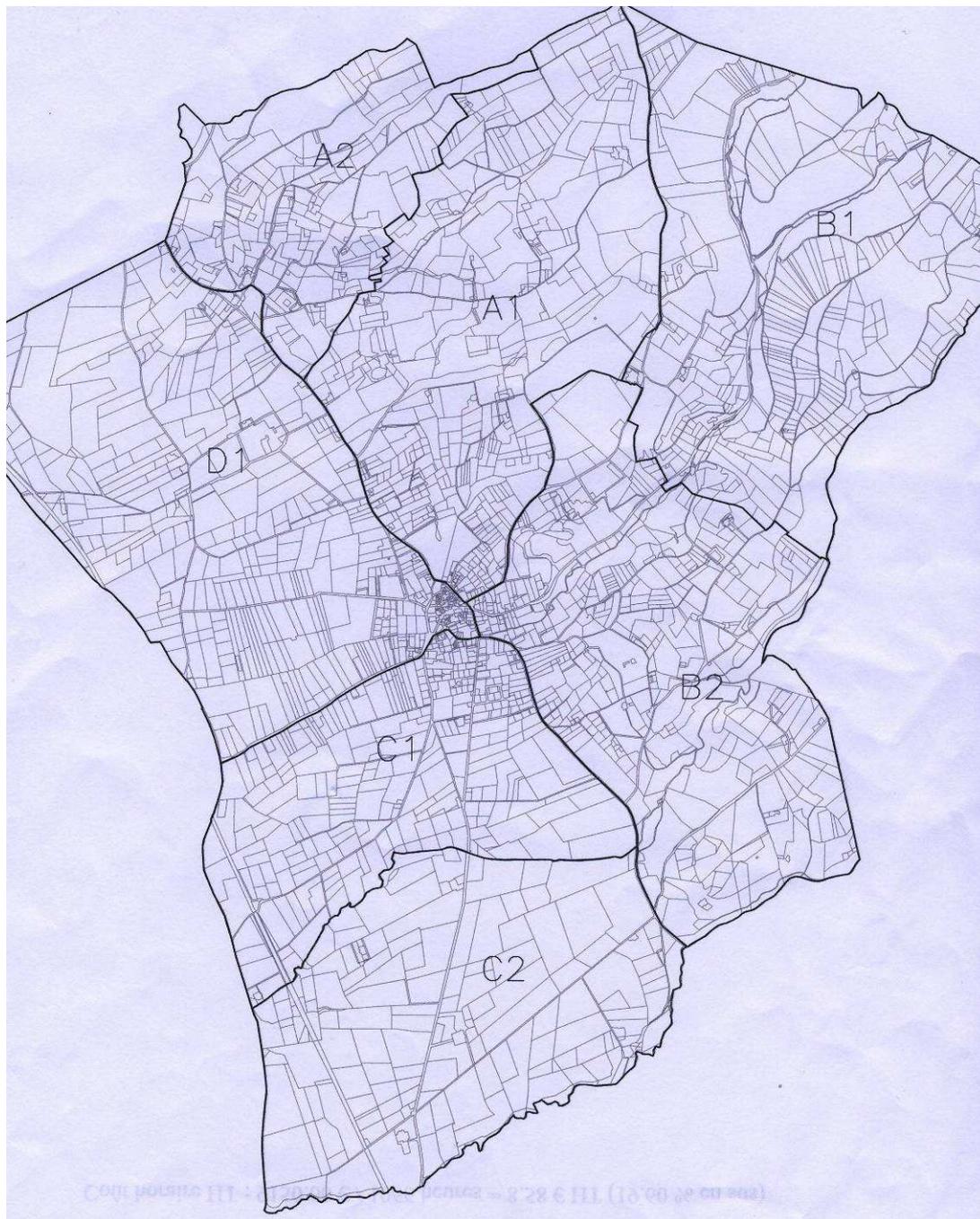
**Surface hors œuvre nette (S.H.O.N)** : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de planchers hors œuvre des combles et de sous sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) Des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments, aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) Des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production.

**Hauteur** :

- Hauteur absolue : cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

## 2- Plan de repérage des sections cadastrales





ZONES		OBJET	particularités
<b>ZONES CONSTRUITES EXISTANTES</b>	<b>UB</b>	C'est une zone qui correspond au <u>bourg ancien</u>	La densité n'est pas limitée (pas de COS).
	<b>UC</b>	C'est une zone qui <u>correspond aux bassins d'habitats récents</u>	La réglementation des constructions notamment en terme d'implantation est plus souple qu'en UB (articles 6 et 7).
		<b>e</b>	C'est un secteur dédié aux besoins de <u>stockage de la scierie.</u>
	<b>UL</b>	Elle correspond à des territoires <u>dédiés aux sports et loisirs</u>	Elle peut accueillir des équipements publics et des structures privées.
		<b>b</b>	Secteur <u>situé en continuité immédiate de la zone UB</u>
<b>UF</b>	C'est une zone à dominante <u>d'activité.</u>	<u>Des prescriptions liée à la présence du cours d'eau de la Vesne sont inscrites dans cette zone.</u>	
<b>ZONES A CONSTRUIRE</b>	<b>AUa</b>	Elle détermine les zones de <u>développement immédiat de territoires situés en continuité de bassins d'habitat existants</u>	C'est un territoire équipé à ouvrir à la construction suivant les orientations d'aménagement du projet d'aménagement et de développement durable (2.2).
		<b>1</b>	Secteur <u>situé en continuité immédiate de la zone UB</u>
	<b>AU</b>	Ce sont des zones dont le <u>développement est suspendu.</u>	Réserve pour le développement futur du village. Ces territoires pourront être ouverts à la construction après modification du PLU.
<b>ZONES AGRICOLES &amp; NATURELLES A</b>	<b>A</b>	Elle correspond à une zone <u>agricole.</u>	Un pastillage Nh détermine les constructions existantes enclavées en zone A et pouvant être développées dans la limite de la réglementation en zone N.
	<b>N</b>	Elle correspond à une zone <u>naturelle strictement protégée</u>	L'extension et la rénovation sont possibles, sauf en secteur e.
		<b>h</b>	
	<b>e</b>	Elle précise l' <u>emplacement d'un étang classé en zone Natura 2000</u>	L'assèchement est interdit.
<b>p</b>	Elle correspond a une zone de <u>protection rapprochée des puits de captage</u>	Les nouvelles constructions sont interdites.	