



Commune de BELMONT-TRAMONET

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 juillet 2018

## *Modification simplifiée n° 1 du PLU*

**Projet de règlement écrit « avant-après »**



-----  
**DOSSIER APPROUVÉ**

Vu pour être annexé à la délibération du 25 mai 2023  
Cachet de la mairie et signature du maire :

---

## Grille de lecture du projet de règlement écrit « avant-après » :

En noir : dispositions du règlement en vigueur ;

En ~~rouge barré~~ : dispositions à supprimer ;

En vert : dispositions à ajouter ;

---

## SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>13</b>
ZONE Ua.....	13
ZONE Ub.....	19
ZONE Ue.....	24
ZONE Ueq.....	30
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>34</b>
ZONE 1AU.....	35
ZONE 2AUe.....	40
ZONE 2AUeq.....	42
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>44</b>
ZONE A.....	45
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>52</b>
ZONE N.....	53
ZONE NL.....	58
<b>TITRE VI – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11).....</b>	<b>62</b>
1. PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES SAUF DANS LA ZONE Ue.....	63
2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LA ZONE Ue.....	67



# TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L.151-1 et R.151-1, conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Belmont-Tramonet.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles suivants du Code de l'urbanisme

- R.111-2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111-4. : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R.111-26 : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R.111-27 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

Prévalent sur les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU.
- Les législations relatives aux installations classées, aux carrières, et aux gravières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Le code du Patrimoine et notamment son livre V et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Ces dispositions demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.
- Le Règlement Sanitaire Départemental.

### Compatibilité des règles d'opérations d'aménagements avec celles du PLU :

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles des opérations d'aménagements autorisées préalablement, ce sont les dispositions des opérations d'aménagements qui s'appliquent, pendant 5 ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement des opérations d'aménagements. A l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

Dans le cas où les dispositions des opérations d'aménagements sont plus restrictives que celles du PLU publiées ou approuvées, ce sont les dispositions du règlement des opérations d'aménagements autorisées qui s'appliquent.

A compter du 8 juillet 1988, les règlements propres aux opérations d'aménagements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil municipal.

### Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications :

Selon l'article L.332.15 du code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifié 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 des opérations d'aménagements, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (opérations d'aménagements), les aménageurs ou constructeurs et les 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 télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

- **Les zones urbaines**

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.

- **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- **Les zones agricoles**

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. En zone A peuvent seules être autorisées :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

- **Les zones naturelles et forestières**

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 :

1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

#### **ARTICLE 4 - AUTRES ÉLÉMENTS PORTÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE**

Le plan comporte aussi :

- les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général,
- la zone de bruit en rapport avec le classement sonore des infrastructures routières,

- les secteurs faisant l'objet d'une bande d'inconstructibilité selon la réglementation Loi Barnier,
- les zones soumises au risque naturel d'inondation,
- les espaces boisés classés,
- les bâtiments agricoles accueillant des bêtes et faisant l'objet du principe de réciprocité instauré par l'article L.111-3 du Code Rural.

#### **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire 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, en application de l'article L.151-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 6 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans l'ensemble des zones du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- L'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme (ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles) en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »
- Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris, sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 16 du règlement de la zone concernée. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC). Le décret n°2004-490 prévoit que « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1)* ».
- Conformément à l'article 7 du même décret « *...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique donc elles sont connaissance* ».

#### **ARTICLE 7 - ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

En référence à l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « *Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation.* »

Sur la commune de Belmont-Tramonet, des "éléments remarquables du paysage à protéger" constituant de la trame verte et bleu ont été repérés et correspondent :

- aux continuités hydrographiques du territoire (zone humide, ripisylves et cours d'eau),
- aux haies et boisements constituant des éléments remarquables de la trame verte et bleue communale.

### **Pour les continuités hydrographiques**

Les ripisylves, zones humides et cours d'eau clairement identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 ne doivent pas être détruits. Ces éléments ne devront être ni comblés, ni drainés, ni être le support d'une construction. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration des milieux, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois et de façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques.

### **Pour les haies et boisements remarquables**

Les boisements et haies identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques.

Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés il sera fait application des articles R.421-17 (d) et R.421-23 (h) du Code de l'urbanisme qui imposent une demande de déclaration préalable.

Concernant plus particulièrement les haies protégées, en cas d'intervention (abattage partiel) les continuités des haies devront être reconstituées par une replantation. Elles ne devront pas être totalement détruites sauf de façon dérogatoire en cas de travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.

En cas de destruction, elles devront être replantées à proximité en respectant les préconisations suivantes :

- Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les lauriers cerise, et les conifères et plus particulièrement les thuyas et cyprès strictement proscrits) :
  - une strate herbacée,
  - une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences,
  - une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences.

- Les essences suivantes sont recommandées :

Essences préconisées à titre indicatif		
Haie taillée	Haie libre	Brise vent
Aubépine blanche ( <i>Crataegus oxyacantha</i> )	Amélanchier ( <i>Amelanchier ovalis</i> )	Alisier blanc ou Allouchier ( <i>Sorbus aria</i> )
Bourdaine ( <i>Frangula alnus</i> )	Argousier ( <i>Hippophae rhamnoides</i> )	Aulne glutineux ( <i>Alnus glutinosa</i> )
Buis ( <i>Buxus sempervirens</i> )	Camerisier à valais ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	Chataîgnier ( <i>Castanea sativa</i> )
Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )	Cerisier de Saint-Lucie	Chêne pubescent ( <i>Quercus pubescens</i> )
Chèvrefeuille des bois ( <i>Lonicera periclymenum</i> )	Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> )	Érable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )
Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Épine-vinette ( <i>Berberis vulgaris</i> )	Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Cotinus ( <i>Cotinus coggygria</i> )	Érable de Montpellier	Hêtre ( <i>Fagus silvatica</i> )
Érable champêtre ( <i>Acer Campestra</i> )	Fusain d'Europe ( <i>Evonymus europaeus</i> )	Mérisier ( <i>Prunus avium</i> )
Frangon petit houx ( <i>Ruscus aculeatus</i> )	Groseillier des Alpes	Mûrier blanc ( <i>Morus alba</i> )
Genêt à balais ( <i>Cystius scorparius</i> )	Neflier ( <i>Mespilus germanica</i> )	Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )
Houx Vert ( <i>Illex aquifolium</i> )	Poirier sauvage ( <i>Pyrus communis</i> )	Orme champêtre ( <i>Ulmus minor</i> )
Nerprun alaterne ( <i>Rhamnus alaternus</i> )	Pommier commun ( <i>Malus domestica</i> )	Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Nerprun purgatif ( <i>Rhamnus cathartica</i> )	Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )	Tilleul à grandes feuilles ( <i>Tilia platyphyllos</i> )
Noisetier ( <i>Corylus avellana</i> )	Sureau rouge ( <i>Sambucus racemosa</i> )	
Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )	Viorne lantane ( <i>Viburnum lantana</i> )	
Troène ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Viorne obier ( <i>Vibrunum opulus</i> )	

### **ARTICLE 8 - ÉLÉMENTS BATIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

En référence à l'article R.151-41 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

À ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments du petit patrimoine bâti et des bâtiments d'intérêt architectural sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques.

Les règles applicables aux occupations du sol intervenant sur un élément bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

- a) Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L.113-10 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- b) Sont autorisés, les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou dans le cadre d'un projet contemporain dont les éléments architecturaux, même de natures et de styles différents du bâtiment d'origine, participeront à leur mise en valeur.
- c) Sont également autorisés, les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

**Éléments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 :**

N°	Description	Localisation	N° parcelle
1	Lavoir	Tramonet	128
2	Chapelle de Tramonet	Tramonet	121
3	Lavoir	Tramonet	279
4	Pigeonnier	Combe Veyron	1951
5	Manoir de Combe Veyron	Combe Veyron	1952
6	Lavoir	Le Pivet	Domaine public
7	Abbaye de La Rochette	Bourg	760, 1068, 1069, 1070
8	Pierre de Corbulon	Bourg	744
9	Église	Bourg	149
10	Moulin	Les Chaudannes	1055
11	Ancien bâtisse traditionnelle	Jubasseau	822
12	Ancien bâtisse traditionnelle	La Grande maison	884, 885, 886



1 - Lavoir



2 - Chapelle de Tramonet



3 - Lavoir



4 - Pigeonnier



5 - Manoir de Combe Veyron



6 - Lavoir



7 - Abbaye de La Rochette



8 - Pierre de Corbulon



9 - Église



10 - Moulin



11 - Ancienne bâtisse traditionnelle



12 - Ancienne bâtisse traditionnelle

## **ARTICLE 9 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

La commune de Belmont-Tramonet est concernée par un risque d'inondation.

Afin de prendre en compte ce risque, les préconisations suivantes doivent être appliquées.

De façon générale, les zones inondables du Guiers et du Thiers doivent, dans la mesure du possible, être préservées de toute urbanisation : d'une part pour ne pas générer des risques supplémentaires par rapport à la situation existante ; d'autre part pour préserver des zones d'expansion de crue qui limitent les risques des communes situées plus en aval. Ainsi, il est fortement recommandé que même les zones d'aléas faibles situées en zones agricole ne soient pas aménagées et conservent cet usage agricole compatible avec une inondabilité maîtrisée.

Toutefois, au sein de l'enveloppe de zones inondables, il est possible de distinguer :

- les zones d'aléa fort (en rouge sur le règlement graphique) et moyens (en bleu), où toute nouvelle construction, habitation ou mise en remblai est à proscrire ;
- les zones d'aléas faibles (en vert), où une urbanisation peut être envisagée sous réserve d'intégrer les contraintes suivantes :
  - la nécessité de ne pas faire obstacle à l'écoulement ;
  - le maintien d'une largeur suffisante du champ d'inondation ;
  - la nécessité d'imposer des dispositions constructives : seuil d'habitation situé 50 cm au-dessus de la cote de crue centennale, ouvertures sur les façades parallèle à l'écoulement.

Compte tenu des vitesses d'écoulement et du caractère rapide des phénomènes de crues, les zones inondables du Guiers et du Thiers sont majoritairement concernées par des zones d'aléas forts et moyens. Les zones d'aléas faibles se trouvent à la marge des emprises de zones inondables.

Pour chaque projet situé en zone inondable, il sera fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pour refuser ou autoriser avec prescription le projet au regard de la sécurité et de la salubrité publique.

Afin de se prémunir du risque « d'érosion de berges » et pour ne pas contraindre l'espace de mobilité de la rivière, il est recommandé de conserver une bande minimale non construite de 10 mètres de large depuis le haut de berge. Cette bande de 10 mètres peut toutefois être ramenée à 4 mètres minimum si une étude hydraulique a démontré l'absence de risque d'érosion et de débordement.

Les zones 1AU situées dans le hameau des Chaudannes et ouvertes à l'urbanisation dans le PLU (parcelles 7, 29, 952, 1042, 1179 et 1180) ne sont pas concernées par les inondations du Guiers. En effet, les terrains en question sont situés environ 3 à 4 mètres au-dessus de la cote de crue centennale. Même en cas de crue exceptionnelle (type crue bicentennale), le rehaussement de la ligne d'eau ne franchirait pas le nez de berge, cette zone serait donc préservée des débordements.

Aucune prescription d'urbanisation n'est donc prévue pour cette zone vis-à-vis du risque inondation.

En revanche, afin de se prémunir du risque « érosion de berges » dans cette zone à forte vitesse d'écoulement et pour ne pas contraindre l'espace de mobilité de la rivière, il est recommandé de conserver une bande minimale non construite de 10 mètres de large depuis le haut du talus au niveau de la parcelle n°29.

## **ARTICLE 10 - PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Classement sonore des infrastructures de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral n°2016-2022 du 27 décembre 2016 portant recensement et révision du classement des infrastructures terrestres routières et ferroviaires pour le département de la Savoie classe les infrastructures suivantes :

<b>Infrastructure</b>	<b>Classement</b>	<b>Bande affectée par le bruit</b>
Future liaison ferroviaire Lyon-Turin	Catégorie 1	Bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie
Autoroute A43	Catégorie 1	Bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie
Route départementale n°916a hors zone urbaine (hors hameau des Chaudannes)	Catégorie 3	Bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie
Route départementale n°916a en zone urbaine (dans le hameau des Chaudannes)	Catégorie 4	Bande de 30 mètres de part et d'autre de la voie

Lors de la construction de nouveaux bâtiments à proximité de ces voies, des prescriptions d'isolement acoustique devront être respectés par les constructeurs, conformément à l'article R.571-43 du Code de l'Environnement.

Les zones affectées par le bruit ont été reportées sur le plan de zonage du PLU.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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 U comporte plusieurs secteurs :

1. Le secteur Ua : tissu urbain dense
2. Le secteur Ub : tissu urbain moins dense
3. Le secteur Ue : secteur réservé aux activités économiques, **comportant plusieurs secteurs** :
  - **Secteur Ueh** à destination principale d'hébergement hôtelier ;
  - **Secteur Ue2** à destination principale d'artisanat ;
  - **Secteurs UeSELS, UeSEL et UeSEI** visant à prendre en compte les périmètres de sécurité incendie autour de l'entrepôt Jeantin-Casset.
4. Le secteur Ueq : secteur réservé aux équipements collectifs

# ZONE Ua

## CARACTÈRE DE LA ZONE

**Secteurs urbains correspondant aux deux principaux hameaux de la commune. Ils se composent principalement d'habitats pavillonnaires récents et présentent un potentiel de densification. La vocation principale est l'habitat, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, services...) et aux activités artisanales non nuisantes.**

Dans tous les secteurs délimités au sein du règlement graphique par une trame spécifique représentant le champ d'inondation, les dispositions de l'article 9 (Titre I – Dispositions générales) page 11 du présent règlement s'appliquent.

Cependant, le règlement des différents secteurs du plan de zonage du PLU s'applique dans le cas où celui-ci est plus restrictif que les dispositions de l'article 9 page 11.

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

### **ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Les constructions à usage :
  - agricole ou forestier,
  - d'entrepôt,
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
  - d'activité industrielle.
4. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - les garages collectifs de caravanes.
5. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les bâtiments à usage d'activités économiques suivants: commerces (jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher), services, bureaux, hôtels, activités artisanales ; sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage, ainsi que leur extension (dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLU). En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.

2. Les affouillements et exhaussement des sols, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE Ua 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

#### Accès

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie

1. Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de retournement).

### **ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

#### Assainissement

1. Eaux usées
  - a) Réseaux existants

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement.

b) Réseaux inexistants

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2. Eaux pluviales

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal ( $Q_f$ ) défini pour l'ensemble du territoire communal:

Si  $S$  projet < 1ha ;  $Q_f = 3L/s$

Si  $S$  projet  $\geq$  1ha ;  $Q_f = 3,5L/s/ha$

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de neutralisation de l'agent désinfectant.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

### Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

Pour les ensembles immobiliers collectifs, des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

## **ARTICLE Ua 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes,
- soit en retrait de 4 mètres minimum lorsque les constructions alentours n'ont pas été réalisées à l'alignement des voies publiques ou privées.

Le sens de faitage doit être perpendiculaire ou parallèle à la voie.

Pour les annexes à l'habitation : non réglementé.

## **ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les façades des constructions doivent être édifiées soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (rebord du bassin).

Pour les annexes à l'habitation : non réglementé.

### **Cas des subdivisions parcellaires**

Il n'est pas fixé de retrait par rapport aux nouvelles limites créées.

Pour les constructions non implantées sur la limite séparative et dans une bande de 0 à 3 m par rapport à ladite limite, la hauteur ne peut excéder 4 m à l'égout du toit.

## **ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation est libre.

## **ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

### **ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 10 m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol, c'est-à-dire 2 places de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

### **ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Article non réglementé.

## **SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE Ua 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE Ua 15 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## **ZONE Ub**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

**Elles regroupent le bourg de Belmont, les hameaux de petite taille, les hameaux mal ou peu équipés et les hameaux dont la vocation agricole est affirmée. La densification de ces secteurs n'est pas souhaitée.**

**La vocation principale est l'habitat, ces secteurs peuvent accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.**

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

#### **ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Les constructions à usage :
  - agricole ou forestier,
  - d'entrepôt,
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
  - d'activité industrielle.
4. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - les garages collectifs de caravanes.
5. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

#### **ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises en zone Ub que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les bâtiments à usage d'activités économiques suivants: commerces (jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher), services, bureaux, hôtels, activités artisanales ; sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage, ainsi que leur extension (dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLU). En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.
2. Les affouillements et exhaussement des sols, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

**ARTICLE Ub 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

Accès

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
3. Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

Voirie

1. Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de retournement).

**ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

Assainissement

1. Eaux usées
  - a) Réseaux existants

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement.

- b) Réseaux inexistant

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur

est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

## 2. Eaux pluviales

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal ( $Q_f$ ) défini pour l'ensemble du territoire communal:

Si  $S_{\text{projet}} < 1\text{ha}$  ;  $Q_f = 3\text{L/s}$

Si  $S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha}$  ;  $Q_f = 3,5\text{L/s/ha}$

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de neutralisation de l'agent désinfectant.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

## Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

Pour les ensembles immobiliers collectifs, des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

### **ARTICLE Ub 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

### **ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes,
- soit en retrait de 4 mètres minimum lorsque les constructions alentours n'ont pas été réalisées à l'alignement des voies publiques ou privées.

Le sens de faîtage doit être perpendiculaire ou parallèle à la voie.

Pour les annexes à l'habitation : non réglementé.

### **ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les façades des constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 4 mètres.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 mètres (rebord du bassin).

Pour les annexes à l'habitation : non réglementé.

### **ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation est libre.

### **ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL**

Le coefficient est fixé à 0,15.

### **ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 10 m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol, c'est-à-dire 2 places de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

### **ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Article non réglementé.

## SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

### **ARTICLE Ub 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE Ub 15 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# ZONE Ue

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

**Correspond aux secteurs d'activités économiques de la commune et notamment le Parc d'Activités de Val Guiers à dominante industrielle et artisanale.**

**La zone Ue comporte les sous-secteurs :**

- **Ueh** à destination principale d'hébergement hôtelier ;
- **Ue2** à destination principale d'artisanat ;
- **UeSELS, UeSEL et UeSEI** visant à prendre en compte les périmètres de sécurité incendie autour de l'entrepôt Jeantin-Casset

Dans tous les secteurs délimités au sein du règlement graphique par une trame spécifique représentant le champ d'inondation, les dispositions de l'article 9 (Titre I – Dispositions générales) page 11 du présent règlement s'appliquent.

Cependant, le règlement des différents secteurs du plan de zonage du PLU s'applique dans le cas où celui-ci est plus restrictif que les dispositions de l'article 9 page 11.

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

---

### **ARTICLE Ue 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les ~~occupations et utilisations du sol~~ destinations suivantes :

1. les ~~constructions à usage d'~~habitations
2. les exploitations agricoles et forestières
3. les commerces ~~de détail~~ à l'exception de ceux autorisés en article 2
- ~~4. les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle~~
- ~~5. les établissements d'enseignements de santé et d'action sociale~~
- ~~6. les équipements sportifs~~
- ~~7. les autres équipements recevant du public~~
- ~~8. les cinémas, les salles d'art et de spectacles~~
4. les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs à l'exception de ceux prévus à l'article 2

S'ajoutent aux destinations énoncées ci-dessus des occupations et utilisations du sol interdites :

- les dépôts et stockage extérieurs excepté ceux prévus à l'article 2
- les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois.
- les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En sous-secteur Ueh, toute construction ou aménagement non prévu à l'article 2 relatif au sous-secteur Ueh est interdit.

En sous-secteur Ue2, toute construction ou aménagement non prévu à l'article 2 relatif au sous-secteur Ue2 est interdit.

En sous-secteur UeSELS, UeSEL et UeSEI, toute construction ou aménagement non prévu à l'article 2 relatif au sous-secteur respectivement UeSELS, UeSEL et UeSEI est interdit.

~~Au sein du périmètre d'isolement Z1 reporté au plan des servitudes, toute construction nouvelle est interdites sauf celles autorisées à l'article Ue2.~~

---

## **ARTICLE Ue 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone**, sont autorisées sous conditions :

- les dépôts et stockage extérieurs sous réserve d'être couverts, et les abris dont les abords sont paysagés, et qui ne constituent pas des nuisances visuelles pour l'A43 ou la RD 916A.
- ~~- les constructions à usage commercial sous réserve de constituer une extension d'un commerce existant~~

**Dans la zone Ue uniquement**, sont admis :

- les constructions à usage commercial sous réserve de constituer une extension d'un commerce existant, ou d'apporter des services aux entreprises ou aux employés des entreprises de la zone d'activité afin de contribuer à l'attractivité de la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs sous réserve d'apporter des services aux entreprises ou aux employés des entreprises de la zone d'activité afin de contribuer à l'attractivité de la zone.

**Dans le sous-secteur Ueh uniquement**, sont admis :

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

**Dans le sous-secteur Ue2 uniquement**, sont admis :

Les constructions destinées à l'artisanat, ainsi que l'aménagement ou l'extension de constructions existantes.

**Dans le sous-secteur UeSELS uniquement**, sont admis :

1. Les installations industrielles à condition d'être directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
2. Les bassins de rétention d'eaux pluviales et de réserves d'incendie ;
3. Les nouvelles voies routières à grande circulation à condition qu'elles soient nécessaires à la desserte ou à l'exploitation de l'entrepôt.

**Dans le sous-secteur UeSEL uniquement**, sont admis :

1. Les installations industrielles à condition d'être directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, les aménagements et les extensions d'installations existantes ou les nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence), et la construction d'infrastructure de transport à condition d'être dédiée aux fonctions de desserte de la zone industrielle ;
2. Les nouveaux locaux habités ou occupés par des tiers à condition que ces installations soient connexes à l'entrepôt, et les nouvelles voies extérieures à condition qu'elles desservent la zone industrielle.

**Dans le sous-secteur UeSEI uniquement**, sont admis :

1. L'aménagement ou l'extension de constructions existantes ;
2. Les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
3. Les nouvelles voies desservant la zone industrielle.

~~Au sein du périmètre d'isolement Z1 reporté au plan des servitudes, seules sont autorisées les occupations et constructions précisées ci-dessus sous réserve :~~

- ~~— de constituer une extension des bâtiments existants générateurs des périmètres de risques~~
- ~~— de ne pas modifier les zones de danger ainsi définies~~
- ~~— de respecter les prescriptions inscrites dans les différents arrêtés préfectoraux autorisant l'activité génératrice du risque~~

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE Ue 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir tout en tenant compte des déplacements modes doux (piétons, vélos,...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Alimentation en eau – Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les entreprises devront se conformer aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en matière de défense incendie.

#### Assainissement

##### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

Les relevages individuels font partie des branchements et incombent aux constructeurs.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

## 2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront autant que possible être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Une évacuation vers un exutoire devra être réalisée avec interdiction absolue de rejet dans le collecteur des eaux usées. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage

## Électricité et télécommunications

La partie privative des branchements devra être réalisée en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique

## **ARTICLE Ue 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE Ue 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications au plan, les constructions seront implantées avec un recul par rapport aux limites des voies :

- 7 m pour les voies communales et communautaires
- 20 m pour les voies départementales
- 40 m pour l'autoroute sauf pour les installations techniques n'abritant pas de personnel

Pour les voies en impasse, la marge de recul pourra être ramenée à 10 m à l'axe de la voie.

Pour les bretelles d'accès à l'autoroute, le recul sera de 8 m par rapport à la limite d'emprise.

### Règles particulières :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

## **ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives internes à la zone ou en bordure de zones non destinées à l'habitat.

Dans le cas contraire, la construction s'implantera avec un retrait au moins égal à H/2 sans pouvoir être inférieur à 5 mètres

### Règles particulières :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

### **ARTICLE Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre 2 constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Une tolérance de 1 m est admise pour les balcons, débords de toiture et corniches.

### **ARTICLE Ue 9 – EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

### **ARTICLE Ue 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et est fixée à 12 m en tout point.

Seules seront admises les adaptations en cas de surélévations techniques fonctionnelles si nécessaire, et sous réserve de traitement architectural soigné.

### **ARTICLE Ue 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **ARTICLE Ue 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements

publics situés à proximité.

Des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises de stationnement publiques.

Les espaces de stationnement réalisés pour l'accueil des employés et visiteurs devront comporter au moins 50% d'espaces perméables.

### **ARTICLE Ue 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

a) Les plantations devront rester cohérentes avec les vues à prendre en compte :

- Vue de découverte après le pont de la RD 916a
- La vue de façade le long de l'A43 entre le diffuseur et le pont de la RD35A.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales. En cas de nouvelles plantations, les essences devront également être locales.

- a) Les espaces libres, non utilisés pour le bâti et les circulations des véhicules, piétons et deux roues, devront être aménagés, le simple engazonnement étant admis pour les zones d'extensions futures.
- b) Les clôtures en limite sur voies publiques devront faire l'objet d'un projet se rapportant soit au projet architectural si les espaces clos lui sont directement attenants, soit à un projet paysagé spécifique incluant portail, boîte aux lettres, pré-enseigne, plate-forme de ramassage des ordures, etc... s'il y a lieu.
- c) Les stockages seront à implanter en dehors des vues de l'A43 et des RD, et le plus éloignés possible des voies de desserte internes. Leur regroupement sera privilégié. Leur impact visuel sera traité en conséquence (notamment lorsque des lots sont en façade de plusieurs voiries).
- d) Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Tout projet devra comporter toutes dispositions nécessaires pour atténuer l'impact visuel depuis toutes les voiries extérieures et intérieures du site des aires de stationnement et d'évolution des véhicules.

## **SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE Ue 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE Ue 15 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## **ZONE Ueq**

### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

**Il s'agit d'une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif.**

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

---

#### **ARTICLE Ueq 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Les constructions à usage :
  - agricole et forestier,
  - de logement,
  - d'entrepôt,
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
  - d'activité industrielle ou artisanale ou commerciale ou de services (y compris les hôtels).
4. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - les garages collectifs de caravanes.
5. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

#### **ARTICLE Ueq 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ueq 1.

Les affouillements et exhaussement des sols, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Toutes les constructions, ou travaux ou aménagements nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des infrastructures autoroutières sur l'emprise de l'A43 et de son échangeur.

### SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### **ARTICLE Ueq 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

##### Accès

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3. Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

#### Voirie

1. Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de retournement).

### **ARTICLE Ueq 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

#### Assainissement

##### 1. Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement.

##### 2. Eaux pluviales

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal:

- Si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s
- Si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3,5L/s/ha

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de neutralisation de l'agent désinfectant.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

### Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

Pour les ensembles immobiliers collectifs, des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

## **ARTICLE Ueq 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ueq 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation est libre.

#### **ARTICLE Ueq 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation est libre.

#### **ARTICLE Ueq 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation est libre.

#### **ARTICLE Ueq 9 – EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ueq 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ueq 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### **ARTICLE Ueq 12 – STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ueq 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Article non réglementé.

### SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

#### **ARTICLE Ueq 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ueq 15 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

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

**Les zones AU correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

**La zone AU comporte plusieurs secteurs :**

- 1. Le secteur 1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat et urbanisable à court terme**
- 2. Le secteur 2AUe : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques et urbanisable seulement après modification du PLU**
- 3. Le secteur 2AUeq : zone à urbaniser à vocation d'équipements collectifs et urbanisable seulement après modification du PLU**

# ZONE 1AU

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

**Les zones 1AU sont des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.**

**Elles sont ouvertes à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).**

Les OAP peuvent comporter des règles spécifiques non reprises dans le présent règlement. Elles s'appliquent dans un rapport de compatibilité avec les aménagements projetés.

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

---

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions à usage :
  - agricole et forestier,
  - d'entrepôt,
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
  - d'activités économiques,
2. les installations classées,
3. l'aménagement de terrains de camping, caravanning et le stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs,
4. l'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES ..... CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les affouillements et exhaussement des sols sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

#### Accès

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3. Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

#### Voirie

1. Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de retournement).

### **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Alimentation en eau

Toute construction ou installation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

#### Assainissement

##### 1. Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement.

##### 2. Eaux pluviales

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal:

Si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

Si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3,5L/s/ha

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de neutralisation de l'agent désinfectant.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

#### Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

Pour les ensembles immobiliers collectifs, des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

#### Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

### **ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions doit respecter les principes définis par les OAP.

### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des constructions doit respecter les principes définis par les OAP.

### **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation est libre.

### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 12 m

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faitage à 4 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement sont exigées par logement, plus 1 place de stationnement « visiteurs » par tranche de 5 logements commencée.

### **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. En cas d'impossibilité de replanter le même nombre d'arbres, liée à la taille insuffisante de la surface, la surface non bâtie doit, à minima, faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 %. Les nouvelles plantations seront des essences locales.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places.

Les espaces extérieurs des implantations commerciales ou d'activités devront être plantés à hauteur de 25 % de la surface totale de la parcelle. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.

### SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

#### **ARTICLE 1AU 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 15 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## **ZONE 2AUe**

### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

**Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales. La zone constitue une extension du parc d'activités de Val Guiers et doit en ce sens conforter la polarité que représente ce secteur.**

**Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification du PLU, ou par toute autre procédure adaptée en vigueur.**

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

---

#### **ARTICLE 2AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation est interdite.

#### **ARTICLE 2AUe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Aucune occupation n'est admise sous condition.

### SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### **ARTICLE 2AUe 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUe 4 - RESEAUX**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUe 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUe 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUe 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AUe 9 – EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AUe 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AUe 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AUe 12 – STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AUe 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Article non réglementé.

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

**ARTICLE 2AUe 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AUe 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## **ZONE 2AUeq**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

---

**La zone 2AUeq est une zone à urbaniser à vocation d'équipements collectifs.**

**Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation et conserve son caractère naturel.**

**Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification du PLU, ou par toute autre procédure adaptée en vigueur.**

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

---

#### **ARTICLE 2AUeq 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AUeq 2.

#### **ARTICLE 2AUeq 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les affouillements et exhaussement des sols, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 2AUeq 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUeq 4 - RESEAUX**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUeq 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUeq 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AUeq 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AUeq 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AUeq 9 – EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AUeq 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AUeq 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

**ARTICLE 2AUeq 12 – STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AUeq 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Article non réglementé.

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

**ARTICLE 2AUeq 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AUeq 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

# TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## ZONE A

### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

#### **La zone A correspond à la zone agricole.**

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Elle peut permettre à certaines conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles.

#### **La zone A comporte les sous-secteurs Aco et Arb, correspondant à des espaces agricoles faisant l'objet de protections environnementales renforcées.**

Dans tous les secteurs délimités au sein du règlement graphique par une trame spécifique représentant le champ d'inondation, les dispositions de l'article 9 (Titre I – Dispositions générales) page 11 du présent règlement s'appliquent.

Cependant, le règlement des différents secteurs du plan de zonage du PLU s'applique dans le cas où celui-ci est plus restrictif que les dispositions de l'article 9 page 11.

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

---

#### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En secteur A**, sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sauf celles mentionnées à l'article A2.

**En sous-secteur Arb**, toute construction ou tout aménagement non prévus à l'article A2 sont interdits.

**En sous-secteur Aco**, toute construction ou tout aménagement non prévus à l'article A2 sont interdits.

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans le secteur A**, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

1. Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou équipements d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et s'ils n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec l'activité agricole.
3. Les aménagements et installations nécessaires à la création de gîtes, de chambres d'hôtes ou d'aires de camping à la ferme, sont admis dès lors qu'ils sont un complément nécessaire à une exploitation agricole existante et réalisés dans un bâtiment existant.
4. Les locaux de surveillance nécessaires aux exploitants agricoles sont admis jusqu'à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume de l'exploitation.
5. Le bâti repéré au titre de L.151-11 peut faire l'objet de changement de destination (habitat ou activités économiques). Se reporter au plan de zonage du PLU.

6. Les extensions d'habitations existantes sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'emprise au sol totale après extension n'excède pas 150 m<sup>2</sup> et à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, Cette règle s'applique également aux bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination mentionné au « 5. » ci-dessus qui peuvent faire l'objet d'une extension dans les mêmes limites.
7. Les créations ou extensions d'annexes à une habitation existante sont autorisées si elles sont situées à moins de 15 mètres de l'habitation et si elle n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Elles ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans le sous-secteur Arb, sont admis :**

3. Les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. L'implantation des constructions autorisées devra se faire à l'écart des lisières forestières (100 mètres) afin que la libre circulation de la grande faune soit garantie,
4. Les clôtures, à condition qu'elles soient perméables afin de permettre la libre circulation de la faune, comme précisé à l'article 11.

**Dans le sous-secteur Aco, sont admis :**

1. Les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. L'implantation des constructions autorisées devra se faire à l'écart des lisières forestières (100 mètres) afin que la libre circulation de la grande faune soit garantie,
2. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront autorisées, à condition que :
  - la destination initiale soit conservée, elles sont limitées à 20 % de l'emprise au sol initiale, par rapport à l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation du PLU.
  - elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant,
 Les annexes aux constructions d'habitation sont interdites.
3. Les nouvelles constructions agricoles à condition :
  - que ce soit des implantations complémentaires de bâtiments agricoles ;
  - qu'elles soient nécessaires à l'évolution économique et réglementaire d'une exploitation.
4. La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans l'enveloppe du volume ancien.
5. Les clôtures, à condition qu'elles soient perméables afin de permettre la libre circulation de la faune, comme précisé à l'article 11.

### **ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

#### Accès

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
3. Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### Voirie

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

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement

##### 1. Eaux usées

###### a. Constructions à usage d'habitation

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ledit réseau existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la taille des parcelles, de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

###### b. Constructions à usage agricole

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour les eaux usées domestiques. En l'absence d'un réseau public d'égouts, une filière d'assainissement non collectif est requise, conformément à la réglementation en vigueur et adaptée à la nature du sol. Tout projet sera soumis au

contrôle du service public d'assainissement non collectif. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

## 2. Eaux pluviales

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal ( $Q_f$ ) défini pour l'ensemble du territoire communal:

Si  $S_{\text{projet}} < 1\text{ha}$  ;  $Q_f = 3\text{L/s}$

Si  $S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha}$  ;  $Q_f = 3,5\text{L/s/ha}$

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de neutralisation de l'agent désinfectant.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

### Électricité et télécommunications

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation est libre.

## **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation est libre.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

### Constructions à usage d'habitation

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit et 4 m au faîtage pour les constructions à usage d'annexes.

### Constructions à usage agricole ou autres constructions

La hauteur n'est pas réglementée.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitat, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

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

Article non réglementé.

## SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

### **ARTICLE A 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE A 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.



## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**Les zones N correspondent à des secteurs naturels ou forestiers, équipés ou non.**

**La zone N comporte plusieurs secteurs :**

- 1. Le secteur N : zone naturelle ou forestière à protéger**
- 2. Le secteur NL : zone naturelle réservée à des activités de loisirs ou à des activités économiques en rapport avec le tourisme**

# ZONE N

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

**Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".** Sont 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 N comporte les sous-secteurs Nrb et Nco, correspondant à des espaces naturels faisant l'objet de protections environnementales renforcées.**

Dans tous les secteurs délimités au sein du règlement graphique par une trame spécifique représentant le champ d'inondation, les dispositions de l'article 9 (Titre I – Dispositions générales) page 11 du présent règlement s'appliquent.

Cependant, le règlement des différents secteurs du plan de zonage du PLU s'applique dans le cas où celui-ci est plus restrictif que les dispositions de l'article 9 page 11.

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

---

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

En secteur N, sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, sauf celle mentionnées à l'article N2.

En sous-secteur Nrb, toute construction ou aménagement non prévus à l'article N2 sont interdits.

En sous-secteur Nco, toute construction ou aménagement non prévus à l'article N2 sont interdits.

### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis sous conditions :

#### **Dans les secteurs N**

1. Les constructions, et les installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics et d'intérêt collectifs.
2. Les abris en bois pour les animaux, avec une emprise au sol maximale de 25 m<sup>2</sup>, ouvert sur au moins une face, seront autorisés à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine.
3. Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
4. Le bâti repéré au titre de L.151-11 peut faire l'objet de changement de destination (habitat ou activités économiques). Se reporter au plan de zonage du PLU.

5. Les extensions d'habitations existantes sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'emprise au sol totale après extension n'excède pas 150 m<sup>2</sup>, et à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette règle s'applique également aux bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination mentionné au « 4. » ci-dessus qui peuvent faire l'objet d'une extension dans les mêmes limites.
6. Les annexes fonctionnelles à une construction à usage d'habitation ainsi que les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal. Les annexes sont limitées à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ne s'applique pas aux piscines). La distance est mesurée horizontalement de tout point des murs externes du bâtiment au point de l'annexe qui en est le plus proche. Elles ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans le sous-secteur Nrb, sont admis :**

1. Les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
2. Les clôtures, à condition qu'elles soient perméables afin de permettre la libre circulation de la faune, comme précisé à l'article 11.

**Dans le sous-secteur Nco, sont admis :**

1. Les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
2. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront autorisées, à condition que :
  - la destination initiale soit conservée, elles sont limitées à 20 % de l'emprise au sol initiale, par rapport à l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation du PLU.
  - elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant,Les annexes aux constructions d'habitation sont interdites.
3. Les nouvelles constructions agricoles à condition que :
  - ce soit des implantations complémentaires de bâtiments agricoles
  - ce soit nécessaire à l'évolution économique et réglementaire d'une exploitation
4. La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans l'enveloppe du volume ancien.
5. Les clôtures, à condition qu'elles soient perméables afin de permettre la libre circulation de la faune, comme précisé à l'article 11.

### **ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

#### Accès

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
3. Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### Voirie

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

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

#### Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement

##### 1. Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ledit réseau existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la taille des parcelles, de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ces différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

##### 2. Eaux pluviales

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal:

Si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

Si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3,5L/s/ha

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de neutralisation de l'agent désinfectant.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

#### Électricité et télécommunications

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

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

Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

#### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation est libre.

#### **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

Article non réglementé.

### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est fixée à :

- 4 m au faîtage pour les constructions à usage d'annexes,
- 10 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

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

Article non réglementé.

## **SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE N 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE N 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## **ZONE NL**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

---

**Les zones naturelles et forestières dites "zones NL" correspondent à des secteurs réservés à des activités de loisirs ou à des activités économiques en rapport avec le tourisme.** Ces secteurs de la commune, équipés ou non, sont à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Dans tous les secteurs délimités au sein du règlement graphique par une trame spécifique représentant le champ d'inondation, les dispositions de l'article 9 (Titre I – Dispositions générales) page 11 du présent règlement s'appliquent.

Cependant, le règlement des différents secteurs du plan de zonage du PLU s'applique dans le cas où celui-ci est plus restrictif que les dispositions de l'article 9 page 11.

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

---

#### **ARTICLE NL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles soumises à condition à l'article NL 2 suivant.

Sont interdites toutes les nouvelles constructions dans les secteurs délimités au sein du règlement graphique par une trame spécifique d'aléa fort d'inondation.

#### **ARTICLE NL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés hors aléa fort d'inondation :

- Les aménagements, les extensions et les constructions liés aux activités sportives et de loisirs, y compris les campings.
- Les aménagements, les extensions et les constructions liés aux activités économiques en rapport avec le tourisme, y compris les hôtels et les restaurants.
- Les constructions, et les installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics et d'intérêt collectifs.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE NL 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

##### Accès

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
3. Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### Voirie

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

## **ARTICLE NL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Assainissement

#### 1. Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ledit réseau existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la taille des parcelles, de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en des différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

#### 2. Eaux pluviales

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal:

Si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

Si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3,5L/s/ha

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de neutralisation de l'agent désinfectant.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

#### Électricité et télécommunications

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE NL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE NL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation est libre.

#### **ARTICLE NL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation est libre.

#### **ARTICLE NL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE NL 9 – EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

### **ARTICLE NL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est fixée à 6 m à l'égout du toit pour toutes les constructions (sauf pour les hôtels pour lesquels la hauteur pourra être portée à 12 mètres à l'égout du toit).

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE NL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **ARTICLE NL 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE NL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Article non réglementé.

## SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

### **ARTICLE NL 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE NL 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## TITRE VI – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS (article 11)

## 1. Prescriptions applicables dans toutes les zones sauf dans la zone Ue

### **ARTICLE 1 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS (sauf dans les zones UE)**

L'article R111-27 du Code de l'urbanisme est applicable : 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, à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

La volumétrie des constructions sera compacte et simple même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

**Dans le secteur A et N :** les constructions s'assureront d'une bonne intégration environnementale (plantation et haie adaptées aux continuités écologiques) et devront produire peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles (bruit, lumière la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc). Les tunnels agricoles tôleés sont interdits.

#### **ENDUITS ET COULEURS DES FAÇADES**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront être en harmonie avec les teintes des bâtiments existants environnants.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit; les joints en saillie sont interdits.

#### **MOUVEMENTS DE SOLS ET TALUS. ET IMPLANTATION DES BÂTIMENTS**

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

**Composition des talus :** La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

#### **Insertion paysagère dans les sites en pentes :**

Les constructions ne devront pas s'implanter en ligne de crête, mais sous la ligne de crête de façon à ce que le point le plus haut de la construction ne dépasse pas la ligne de crête.

## **CLÔTURES**

### **Pour les clôtures nouvelles en secteur U (sauf UE) et 1AU :**

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et sur les limites séparatives. Leur hauteur totale est limitée à 1,80 m dans toutes les zones sauf dans la zone Ue où la hauteur totale peut être portée à 2 m.

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

#### **1. Pour les constructions à usage d'habitation et pour les constructions à usage d'activités non agricoles :**

- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines.
- Les clôtures grillagées toute hauteur sont interdites sur l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les murs et murets doivent être traités soit en matériaux naturels (bois, pisé, pierre...), soit comme la façade principale de l'habitation ou de son soubassement.
- Les murs pleins des clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur, sauf dans le cas d'une continuité avec un mur existant, ou d'une reconstruction d'un murexistant. Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, un mur attaché à l'habitation d'une hauteur maximale de 2 mètres et d'une longueur maximale de 5 mètres peut être accepté pour créer une zone privative sans vis-à-vis.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.
- Les clôtures végétales, ou les murs ou grillages doublés de plantations, seront d'essences locales.

### **Pour les clôtures nouvelles en secteur A et N:**

- les clôtures de type agricole sont à privilégier.
- dans les autres cas, les clôtures seront constituées par des haies vives, éventuellement doublées par un grillage à large maille, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie simple.
- la hauteur totale des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 1,80 m,
- les haies seront composées d'essences locales.

### **Pour les clôtures nouvelles en secteur Arb. Aco. Nrb et Nco :**

Les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune. Elles devront être implantées avec un retrait de 1 mètre par rapport aux fossés et ruisseaux afin de permettre leur entretien et respecter les corridors écologiques.

Afin de permettre aux animaux de s'abreuver il pourra être autorisé d'aménager un point d'accès ponctuel aux cours d'eau et sur une largeur maximale de 2 mètres.

## **TOITURES (pentes) des habitations**

Les toitures doivent être de disposition simple et présenter deux à quatre pans par volume. Leur pente doit être comprise entre 30 et 60 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas et pour les abris de jardin inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les toitures terrasse (ou toits plats) sont également autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

### **TYPE DE COUVERTURE**

Pour les constructions neuves, les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises.

Le panachage des tuiles sur les bâtiments principaux est interdit. En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même aspect que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

### **BÂTIMENTS ANNEXES AUX HABITATIONS (CONSTRUITS INDÉPENDamment DU BÂTIMENT PRINCIPAL) (GARAGES, ATELIERS, ABRIS DE JARDIN, ABRIS POUR ANIMAUX, ETC.)**

Les couvertures sont soumises aux mêmes règles que celles régissant les habitations.

Les matériaux et les couleurs utilisés pour les façades seront en harmonie avec ceux et celles du bâtiment principal.

Les abris de jardin préfabriqués ne sont pas concernés par ces règles.

### **ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIÉS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES**

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les climatiseurs et les pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins,...), non visibles depuis le domaine public. Dans le cas où ils seraient disposés en façade, ils devront être dissimulés ou intégrés à la façade.

### **Autres éléments techniques**

Un local collectif réservé aux poubelles est obligatoire à partir d'une opération d'ensemble de 4 logements.

### **ARTICLE 2 - PRÉSCRIPTIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS AGRICOLES ET À USAGE D'ACTIVITÉ**

Toutes les prescriptions de l'article 1 sont applicables à l'exception de celles visant expressément les habitations.

### **BARDAGES**

L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs et aspects devront s'intégrer dans l'environnement immédiat. La couleur devra respecter le nuancier disponible en mairie. (Cette disposition ne concerne pas les bardages en bois naturel.)

## 2. Prescriptions applicables dans la zone Ue

1. Toutes les constructions devront présenter un aspect fini et seront traitées en harmonie avec les bâtiments voisins : situation, dimensions et aspect extérieur ne devront pas compromettre la composition d'ensemble du site.

Les vues à prendre en compte sont les suivantes :

- Vues depuis l'A43, notamment de découverte aux passages du pont de la RD916a et du pont du diffuseur dans le sens Ouest-Est, du pont de la RD35e dans le sens Est-Ouest.
- Vues depuis le carrefour interne sur la VC8.
- Vues plongeantes des bretelles de sortie sur le péage
- Vues du péage

2- L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel en réduisant au maximum les mouvements de terrain, qui seront paysagés s'ils s'avèrent nécessaires.

3- Les volumes devront traduire par leur forme et leur aspect les diverses fonctions qu'ils abritent, et les façades sur voiries devront être soignées et claires au niveau du repérage des entrées du public et des livraisons.

4. Matériaux et couleurs seront à harmoniser avec le bâti avoisinant.

Pour les toitures, les matériaux réfléchissants sont interdits.

Il est rappelé que les modalités de publicité et d'utilisation d'enseignes sont règlementées par l'application des articles L581-1 et suivants du Code de l'Environnement.

---