

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de VIEUX CHARMONT  
(25614)



## PIÈCE N°4.1 : REGLEMENT ÉCRIT

Prescrit par délibération du : 11/05/2015  
Arrêté par délibération du : 14/04/2025  
DATE ET VISA

### DOSSIER D'ARRÊT



**Cabinet d'urbanisme DORGAT**

3 Avenue de la Découverte  
21 000 DIJON  
03.80.73.05.90  
dorgat@dorgat.fr  
[www.dorgat.fr](http://www.dorgat.fr)




**Cabinet d'environnement PRELUDE**

30 Rue de Roche  
25360 NANCRAÏ  
03.81.60.05.48  
contact@prelude-be.fr  
[www.prelude-be.fr](http://www.prelude-be.fr)



le 17/04/2025  
Henri Francis DUFOR  
Le Maire,



<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>4</b>
ARTICLE I.1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	4
ARTICLE I.2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS .....	4
ARTICLE I.3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE I.4 : ADAPTATIONS MINEURES - ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES – CLÔTURES - RECONSTRUCTIONS .....	5
ARTICLE I.5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN .....	7
ARTICLE I.6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE .....	7
<b>TITRE II : RAPPELS GÉNÉRAUX.....</b>	<b>9</b>
ARTICLE II.1 : GÉNÉRALITÉS .....	9
ARTICLE II.2 : DÉROGATIONS .....	9
ARTICLE II.3 : ÉTAT DES CONNAISSANCES ARCHÉOLOGIQUES .....	11
ARTICLE II.4 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES .....	12
<b>TITRE III : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT .....</b>	<b>18</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>20</b>
ARTICLE IV.1 : PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER .....	20
ARTICLE IV.2 : CHANGEMENT DE DESTINATION .....	21
<b>TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « UA ».....</b>	<b>22</b>
ARTICLE UA1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	22
ARTICLE UA2 : RÈGLES D'IMPLANTATION .....	24
ARTICLE UA3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	26
ARTICLE UA4 : STATIONNEMENT .....	27
ARTICLE UA5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	29
ARTICLE UA5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS .....	29
ARTICLE UA5.2 : CLÔTURES .....	29
ARTICLE UA5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS .....	30
ARTICLE UA6 : RÉSEAUX DIVERS .....	32
<b>TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « UB » .....</b>	<b>34</b>
ARTICLE UB1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	34
ARTICLE UB2 : RÈGLES D'IMPLANTATION .....	36
ARTICLE UB3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	38
ARTICLE UB4 : STATIONNEMENT .....	39
ARTICLE UB5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	41
ARTICLE UB5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS .....	41
ARTICLE UB5.2 : CLÔTURES .....	41
ARTICLE UB5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS .....	42
ARTICLE UB6 : RÉSEAUX DIVERS .....	44
<b>TITRE VII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « UEC ».....</b>	<b>46</b>
ARTICLE UEC1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	46
ARTICLE UEC2 : RÈGLES D'IMPLANTATION .....	48
ARTICLE UEC3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	49
ARTICLE UEC4 : STATIONNEMENT .....	50
ARTICLE UEC5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	51
ARTICLE UEC5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS .....	51
ARTICLE UEC5.2 : CLÔTURES SUR LE DOMAINE PUBLIC .....	52
ARTICLE UEC5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS .....	52
ARTICLE UEC6 : RÉSEAUX DIVERS .....	54
<b>TITRE VIII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE D'ACTIVITÉS DITE ZONE « UY ».....</b>	<b>56</b>
ARTICLE UY1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	56
ARTICLE UY2 : RÈGLES D'IMPLANTATION .....	58
ARTICLE UY3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	59
ARTICLE UY4 : STATIONNEMENT .....	60
ARTICLE UY : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	60
ARTICLE UY5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS .....	60
ARTICLE UY5.2 : CLÔTURES SUR LE DOMAINE PUBLIC .....	61
ARTICLE UY5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS .....	61
ARTICLE UY6 : RÉSEAUX DIVERS .....	63
<b>TITRE IX : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE DITE ZONE « A ».....</b>	<b>65</b>
ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	65
ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION .....	67
ARTICLE A3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	68
ARTICLE A4 : STATIONNEMENT .....	69
ARTICLE A5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	69
ARTICLE A5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS .....	69
ARTICLE A5.2 : CLÔTURES SUR LE DOMAINE PUBLIC .....	70
ARTICLE A5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS .....	70
ARTICLE A6 : RÉSEAUX DIVERS .....	72
<b>TITRE X : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE DITE ZONE « N ».....</b>	<b>74</b>

ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	74
ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION .....	76
ARTICLE N3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	77
ARTICLE N4 : STATIONNEMENT .....	78
ARTICLE N5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	78
ARTICLE N5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS .....	78
ARTICLE N5.2 : CLÔTURES SUR LE DOMAINE PUBLIC .....	79
ARTICLE N5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	79
ARTICLE N6 : RÉSEAUX DIVERS.....	80
<b>ANNEXE - LEXIQUE .....</b>	<b>82</b>

## **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

### **ARTICLE I.1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de VIEUX CHARMONT, représenté sur les divers plans de zonage, aux constructions nouvelles et à tous aménagements de constructions existantes, aux clôtures, ainsi qu'aux ouvrages, installations et modelés de terrain susceptibles ou non d'être soumis à une autorisation d'urbanisme.

Il est rappelé qu'en application des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions réglementaires s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité.

### **ARTICLE I.2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

1°- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-3, R-111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme".

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

3°- Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

- Article L.111-3 du code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles.
- Articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers
- Article L.111-11 du code de l'urbanisme : Desserte
- Article L.111-19 du code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement
- Article L.114-1 du code de l'urbanisme : Étude de sécurité publique
- Articles L.311-3 et L.311-6 du code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté.
- Articles L.442-9 et L.442-11 du code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans.
- Article L.424-1 : Sursis à statuer.
- Articles L.151-30 à L.151-36 du code de l'urbanisme : Stationnement

4°- Le présent règlement n'a pas vocation à gérer les occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas d'un régime d'autorisation ou de déclaration préalable à leur exécution, prévu par le Code de l'urbanisme. À ce titre, il ne réglemente pas les cultures agricoles et la gestion agricole des sols qui relèvent d'autres législations tels que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi l'affectation d'un sol à usage agricole ou naturelle est possible dans n'importe quelle zone du PLU, du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

## ARTICLE I.3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de VIEUX CHARMONT délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

### LES ZONES URBAINES, DITES « ZONES U »

Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones U et UE :

- **Zone UA** : Zone urbaine au tissu urbain dense à vocation principale d'habitat
- **Zone UB** : Zone urbaine à vocation principale d'habitat du centre bourg. Elle comprend deux secteurs :
  - **Secteur UBh** : Pur le développement limité du hameau
  - **Secteur UBj** : à la constructibilité limitée pour des motifs d'environnement, d'écologie, de paysage ou de limitation de l'artificialisation des sols
  - **Secteur UBe** : réservé aux équipements collectifs
- **Zone UEC** : Zone urbaine dédiée à l'écoquartier du Crepon qui fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée
- **Zone UY** : zone d'activités économiques et artisanales. Cette zone comprend un secteur **UYz** dédiée à l'accueil des activités industrielles.

### LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE AP »

Cette zone regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE, DITE « ZONE N »

Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend en secteur de taille et de capacité d'accueil limités **Nc** admettant le développement des équipements publics d'enseignement.

## ARTICLE I.4 : ADAPTATIONS MINEURES - ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES – CLÔTURES - RECONSTRUCTIONS

### ADAPTATIONS MINEURES :

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenues dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

### ÉQUIPEMENTS PUBLICS, D'INTÉRÊT COLLECTIF ET TECHNIQUE :

Sauf dispositions contraires, les « équipements d'intérêt collectif et services publics » pourront déroger aux règles définies au sein de chaque zone (zone U, zone A et Zone N), sauf dispositions contraires,

pour répondre au mieux à leurs besoins, sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux bâtis et paysages existants.

Dans le présent règlement, la notion « équipements d'intérêt collectif et services publics » s'entend des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, de transports, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc. Elle englobe les six sous-destinations suivantes telles que mises à jour par l'arrêté du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu :

- « La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. »

#### CLÔTURES :

En application des dispositions de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble des zones urbaines du PLU (hors zones A et N), étant rappelé que les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées (conformément à l'article R.421.2 du même code).

#### DÉMOLITION :

En application de l'article L.421-27 du Code de l'Urbanisme, et compte tenu de la nécessité de s'assurer de la sécurité des chantiers, des normes d'hygiène ou de la préservation des éléments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, le conseil municipal a décidé de soumettre à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur l'ensemble des zones urbaines de la Commune (Zone U et secteurs associés).

Le permis de démolir n'est pas applicable aux exceptions encadrées par l'article R.421-29 du code de l'urbanisme, lequel rappelle pour mémoire : « Sont dispensées de permis de démolir :

- a. Les démolitions de constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale ;
- b. Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c. Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d. Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e. Les démolitions de lignes électriques et de canalisations ;

- f. Les démolitions de constructions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale en application de l'article L. 2391-1 du code de la défense ;
- g. Les démolitions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la sécurité nationale en application de l'article L. 112-3 du code de la sécurité intérieure. »

En application des dispositions de l'article R.421-28 du même code, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

#### RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS :

Toute reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L111-15 du code de l'urbanisme), sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Cette notion s'entend « à l'identique » en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L.111-23 du code de l'urbanisme).

## ARTICLE I.5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines de la Commune (confère pièce annexe du PLU).

## ARTICLE I.6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent :

#### - Des prescriptions linéaires :

- Les linéaires commerciaux à préserver au titre des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Les ordonnancements sur rue à préserver au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Les haies à préserver au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- **Des prescriptions ponctuelles permettant de repérer :**

- Les bâtiments d'habitat existant à la date d'approbation du PLU pouvant faire l'objet
  - D'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
  - D'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de patrimoine à préserver au titre des dispositions de l'article L.153-19 et L.153-23 du Code de l'Urbanisme

- **Des prescriptions surfaciques :**

- Les secteurs de développement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme. Étant entendu que les orientations d'aménagement et de programmation thématiques et paysagères s'appliquent sur l'ensemble du territoire.
- Les emplacements réservés conformément au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Le tableau des emplacements réservés permettant de définir les objets des emplacements, leurs surfaces et leurs destinataires est présentés sur les plans de zonage.
- Les milieux humides à préserver au titre des dispositions de l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme. Ce recensement n'est pas exhaustif mais permet d'attirer l'attention sur les milieux humides les plus significatifs.
- Les secteurs soumis à une constructibilité limitée pour préserver les berges et les vergers (dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Le secteur soumis à un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme
- Le secteur d'extension et de création d'annexes lié à l'identification des bâtiments d'habitat isolés en zone agricole au titre des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

En outre, pour information les plans graphiques font en outre apparaître le rappel de la mise en application d'autres législation et ce afin de mieux informer les porteurs de projet et services instructeurs :

- Les bâtiments concernés par les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, ainsi que le tracé du périmètre sanitaire correspondant
- Le report de la marge de recul graphique de 100m institués de part et d'autre de l'axe de l'autoroute



## **TITRE II : RAPPELS GÉNÉRAUX**

### **ARTICLE II.1 : GÉNÉRALITÉS**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelle devra s'intégrer au cadre bâti et s'assimiler aux composantes architecturales des constructions traditionnelles.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale de la construction, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels ou collectifs de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

### **ARTICLE II.2 : DÉROGATIONS**

Au titre de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues ci-après :

- Article L152-4 du Code de l'Urbanisme :  
*« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :*  
*1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;*  
*2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;*  
*3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.*  
*L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »*
- Article L152-5 du Code de l'Urbanisme :  
*« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :*  
*1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;*  
*2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;*  
*3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.*  
*4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.*

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

- Article L152-5-1 du Code de l'Urbanisme

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. »

- Article L152-5-2 du Code de l'Urbanisme :

« En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. »

- Article L152-6 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à

*l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.*

*Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.* »

- Article R152-4 du Code de l'Urbanisme :  
*« Les dérogations mentionnées au 5° de l'article L. 152-6 sont accordées par l'autorité compétente dans la limite des règles fixées en application de l'article R. 111-17 du même code. »*
- Article R152-5 du Code de l'Urbanisme :  
*« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »*
- Article R152-6 du Code de l'Urbanisme :  
*« La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.  
L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. »*
- Article R152-7 du Code de l'Urbanisme :  
*« La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. »*
- Article R152-8 du Code de l'Urbanisme :  
*« La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme. »*
- Article R152-9 du Code de l'Urbanisme :  
*« La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. »*

## ARTICLE II.3 : ETAT DES CONNAISSANCES ARCHÉOLOGIQUES

Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).

En application des articles L.523-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne Franche Comté – Service régional de l'Archéologie (7 rue Charles Nodier, 25043 BESANÇON CEDEX, tél. : 03.81.65.72.00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue

habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du Code du Patrimoine, Livre V archéologie, Chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R.523-1 du code du patrimoine 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 entreprises 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 d'aménagement. »

Conformément à l'article R.523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

D'après le Porter à connaissance de l'Etat, la Commune des PLAINS ET GRANDS ESSARTS n'est concernée par aucune protection au titre des monuments historiques, et ne fait l'objet d'aucun arrêté de zone de présomption de prescriptions archéologiques.

La liste des sites ou indices archéologiques actuellement connus du service régional de l'archéologie est présentée dans le rapport de présentation.

## ARTICLE II.4 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par différents risques, à ce titre, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés.

En fonction du risque identifié certaines prescriptions pourront être opposées ou recommandées aux opérations ou constructions.

- **Le risque inondation** : La Commune est couverte par les Plans de Prévention des Risques d'Inondation de « Doubs Allan » et de « La Savoureuse ». Les prescriptions réglementaires instituées dans la cadre de la prise en compte de ce risque s'imposent en tant que norme supérieure au PLU. Les prescriptions réglementaires sont rappelées en annexes du PLU (**pièce n°7.3**).  
Il est entendu qu'en cas d'incohérence ou de contradiction ce sont les règles du PPRI qui priment.
- **Le risque sismique** : La Commune se situe dans une zone d'aléa modéré. Il est rappelé qu'aucune exigence n'est demandée pour les catégories I et II (habitations individuelles, habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m, bâtiments industriels pouvant accueillir moins de 300 personnes...), contrairement aux catégories d'importance III et IV (établissements scolaires, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, bâtiments de sécurité civile...). Pour le bâti existant, et seulement pour les bâtiments de catégorie d'importance IV (établissements scolaires, bâtiments de sécurité civile, de défense nationale, établissements de santé...), de nouvelles exigences s'imposent. **Pour plus de renseignement : consulter le site [www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr) ainsi que la fiche « La nouvelle réglementation parasismique applicables aux bâtiments » jointe en annexe du rapport de présentation.**
- **Le risque mouvement / glissement de terrain** : La Commune recense sur son territoire certaines zones sensibles aux mouvements et glissements de terrain. Pour garantir l'information des pétitionnaires, constructeurs et usagers quant à cet aléa, le secteur concerné est identifié par une trame spécifique au règlement graphique (en vertu de l'article R.151-31 2° et R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme).

### Principes de bases applicables à tous les risques de mouvement de terrain :

Les mouvements de terrains sont des phénomènes naturels, dont la probabilité d'occurrence et l'intensité sont difficiles à réduire. Afin de limiter les risques, il convient donc d'agir sur les enjeux et leur développement. Dans ce cadre, les services de la Direction des Territoires du Doubs ont défini des mesures de prévention adaptées à ces phénomènes naturels et à leur niveau d'aléa.

**Lorsqu'un secteur empiète sur deux zones d'aléa, il faut tenir compte du niveau d'aléa le plus contraignant.**

L'atlas des secteurs à risque de mouvement de terrain identifie quatre niveaux d'aléa : faible, moyen, fort et très fort. Ces niveaux d'aléa sont associés aux principes suivants concernant les constructions :

Projet	Aléa	Faible	Moyen	Fort	Très fort
Constructions neuves (ou extensions importantes / extensions non contiguës)		OUI recommandations (1)	OUI sous conditions (2)	NON sauf exception (3)	NON
Petits projets *		OUI recommandations (1)	OUI recommandations (1)	OUI sous conditions (2)	NON

\* petites extensions contiguës,, reconstruction à l'identique (hors destruction causé par un mouvement de terrain), auvents, travaux sur l'existant...

(1) Recommandations :

- réalisation d'une étude géotechnique avant travaux ou respect des mesures de réduction de la vulnérabilité préconisées par la DDT telles que détaillées ci-après pour chaque risque.

(2) Conditions :

- le projet doit présenter des garanties techniques (des vérifications sont nécessaires : réalisation préalable et respect d'une étude géotechnique ou respect des mesures de réduction de la vulnérabilité préconisées par la DDT telles que détaillées ci-après pour chaque risque.

(3) Exceptions :

- des projets pourront être autorisés dans certains cas, sous conditions strictes :
  - projets non situés dans les secteurs a priori les plus exposés : dolines, pied de falaise, zones de glissement avéré
  - préalablement à la définition du projet, réalisation d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique délimitant de manière précise les zones à risques et fixant les conditions de réalisation de constructions neuves dans les zones les moins exposées. En plus d'une étude géotechnique traditionnelle (type G1), il est attendu :
    - historique du site (phénomènes observés dans le passé, évolutions morphologiques...)
    - descriptif géologique et hydrogéologique\* détaillés de la zone (\* venues d'eau, direction des eaux souterraines et exutoires probables, profondeur et fluctuation de nappes, connaissance locale d'un éventuel karst, évaluation des bassins versants topographiques et karstiques...)
    - reconnaissance de terrain bien au-delà des limites du projet, avec identification de signes de phénomènes à risque : indices karstiques, géométrie de masses en mouvement, indices de glissements, talwegs, traces d'inondation, ouvrages ou constructions endommagés (soutènements, voirie...), présence d'éboulis ou blocs...
    - mise en œuvre de moyens prospectifs conséquents (sondages géologiques en fortes densité et profondeur, essais mécaniques des sols, mesures géophysiques, instrumentation inclinométrique, levés topographiques, diagnostic de falaise...)
    - délimitation des différentes zones à risque et identification des secteurs « normalement constructibles »
    - définition des mesures de prévention et/ou de protection à mettre en œuvre dans l'environnement du projet (soutènements, drains, pièges à cailloux, purges, végétalisation...)

- descriptif géotechnique précis des ouvrages et sujétions particulières de chantier
- définition du mode de gestion des eaux superficielles, afin de rendre le projet quasi-transparent vis-à-vis de l'écoulement naturel de l'eau et en portant une attention particulière aux conditions d'infiltration des eaux dans le sol (régulation des débits infiltrés dans les zones à risque karstique, avec injection en profondeur et éloignement des constructions, proscription d'infiltration dans les sols imperméables, maîtrise des rejets...
- examen conjoint du projet et de l'étude par la DDT
- réalisation du projet conforme aux préconisations de l'étude géologique, hydrogéologique et géotechnique précitée.

#### Principes de bases applicables à chaque risques de mouvement de terrain :

- Le risque affaissement : La Commune est concernée par une zone à moyenne densité d'indice (aléa faible à moyen) et par un indice karstique d'aléa fort.

Au sein des secteurs impactés, il est également interdit de combler les indices karstiques. Le comblement des dolines (associées à un aléa fort) est interdit. Tout rejet des eaux pluviales dans les dolines est également interdit. Les recommandations ci-dessous doivent être prises en compte :

- limiter les descentes de charges (éviter les constructions à plusieurs niveaux) afin de réduire les risques de tassements différentiels
  - purger les éventuelles poches d'argiles ou remblais anciens et substituer par des matériaux calcaires sains et compactés
  - combler les éventuels petits vides, diaclases par des matériaux sains et compactés
  - fonder les constructions de manière homogène, de préférence dans le calcaire compact et/ou au minimum à une cote hors gel
  - ceinturer les parties enterrées par un système drainant
  - limiter l'imperméabilisation des sols environnants
  - en cas d'anomalie structurelle importante du sol, prendre l'attache d'un bureau d'études spécialisé
- Les zones à risques karstiques : Il convient d'éviter ou réguler l'infiltration des eaux pluviales et de préférer une infiltration à grande profondeur, dans des karsts déjà actifs. De plus, il est également interdit de combler les indices karstiques.
  - Le risque glissement : Une partie du territoire est concernée par un risque de glissement et des zones sensibles aux glissements liées à la présence de marnes en pente (aléa faible à très fort). **Pour plus de renseignement : consulter la fiche « Fiche de préconisation dans les zones sensibles au glissement » jointe en annexe du rapport de présentation.** Dans les zones à risque de glissement il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain, les préconisations suivantes doivent également être prises en compte :
    - éviter des surcharges importantes sur la partie amont (remblais, merlons, stockage temporaire de matériaux...)
    - ancrer les fondations dans le sol en respectant les cotes hors gel et hors influence du retrait gonflement des argiles (au minimum à 0,80 m)
    - adapter la construction à la pente :
      - éviter les travaux de terrassement conduisant à rupture ou accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante (supérieur à 2 mètres)
      - privilégier les constructions en redans et les sous-sols partiels
    - remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage
    - mettre en place un système de drainage (évacuation des eaux en dehors de la zone de travaux sans induire de concentrations d'eau importantes) pour réduire les effets d'infiltration et diminuer les pressions d'eau
    - proscrire l'infiltration dans le sol des eaux pluviales
    - réaliser des butées en terre ou au moyen de murs de soutènement



- réaliser les travaux de terrassement de préférence par temps sec, couvrir la zone décaissée en cas de pluie ou longue interruption des travaux
- éviter de taluter immédiatement au pied des éventuels avoisinants (constructions ou infrastructures), susceptibles d'être affectés par un glissement
- Le risque éboulement et falaise : Une partie du territoire est concernée par un aléa fort. Dans les zones à risque les préconisations suivantes doivent également être prises en compte :
  - éviter la création d'ouvertures et l'aménagement de pièces de vie face à la pente
  - éviter la réalisation de logements supplémentaires dans les constructions existantes
  - confier à un géologue la réalisation d'un diagnostic de la falaise (relevant les indices d'instabilité, les crevasses, les fracturations ouvertes, leurs orientations ainsi que leurs densités) et des données caractéristiques de l'environnement : topographie, présence d'eau éventuelle, pente, présence de zone d'éboulis ou de pierriers, couverture végétale...
  - le cas échéant, réaliser des travaux de prévention ou de protection (pièges à cailloux, purges, filets de protection...) conçus par un bureau d'études compétent
- **Le risque minier (aléa effondrement)** : Les études réalisées en 2012 par Géodéris (Expert dans le domaine minier) pour le compte de l'Etat ont mis en évidence une zone d'aléa faible sur la commune de METABIEF. Pour garantir l'information des pétitionnaires, constructeurs et usagers quant à cet aléa, le secteur concerné est identifié par une trame spécifique au règlement graphique (en vertu de l'article R.151-31 2° et R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme). Dans ce secteur, est interdite toute reconstruction après sinistre si celui-ci a est d'origine minière
- **Le risque retrait / gonflement des sols argileux** : La Commune est concernée par un aléa faible à moyen du phénomène tel qu'identifié sur les plans annexés au rapport de présentation. Ainsi, avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'études spécialisé à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle. Pour des constructions à destination d'habitat, il est recommandé d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire. À défaut, il conviendra d'appliquer des mesures qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti et, d'autre part, à améliorer sa résistance à ces mouvements. **Pour plus de renseignement : consulter la fiche « Le retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du rapport de présentation.**
- **Le risque radon** : L'ensemble du territoire communal est classé en potentiel radon de catégorie 1. Deux types d'actions sont à mettre en œuvre, elles doivent proportionnées et équilibrées par rapport à l'exigence affichée d'efficacité énergétique.
  - Éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mis en place d'une ventilation mécanique adaptée).
  - Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment. L'efficacité de cette mesure peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiments (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voir du sol lui-même.
- **Le risque technologique** : La Commune n'est pas dotée d'un Dossier Intercommunal des Risques Majeurs (DICRIM). Les principaux risques technologiques touchant la Commune sont les suivants :
  - Sites et sols pollués : La commune ne possède aucun site et sol pollué, néanmoins il convient de garder en mémoire les sites susceptibles d'avoir été pollués tels que

répertoriés par la base de données BASIAS (recensement des sites présents dans le rapport de présentation), notamment les anciennes décharges présentes sur le territoire.

- Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la Commune.
- Prescriptions d'isolement acoustiques : Le territoire recense plusieurs axes classés au titre des infrastructures de transport terrestre, lesquelles institués des marges de prescriptions d'isolement acoustique en fonction de leur classement. Confère les annexes du PLU (**pièce n°7.6**) pour plus d'information

## ARTICLE II.5 : APPRÉCIATION DES RÈGLES DU RÈGLEMENT

Sauf au sein de la zone Uec, le règlement s'oppose à l'application des dispositions de l'article R.151-21 3<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme. Ainsi « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard » des divisions issues de l'opération (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres).

Au sein du présent document, l'ensemble des croquis, schémas ou illustrations constituent des éléments permettant de faciliter la compréhension des prescriptions réglementaires, ils n'ont aucune force réglementaire opposable sauf mention contraire expresse.

## ARTICLE II.6 : STATIONNEMENT

Au regard du code de l'Urbanisme, il est rappelé que les prescriptions en matière de stationnement fixées par le présent règlement peuvent ne pas être appliquées pour répondre aux règles suivantes :

- Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage. »
- Article L151-34 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
  - 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
  - 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
  - 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. »
- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéa, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »



- Article R151-46 du Code de l'Urbanisme « Pour l'application de l'article L. 151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ».
- Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
- Article L111-19 du Code de l'Urbanisme : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

## **TITRE III : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT**

L'article R151-27 du Code de l'Urbanisme dresse la liste des destinations et sous-destinations réglementées par le PLU. Le présent règlement se base sur la définition des destinations et sous-destinations telles que mises à jour par l'arrêté du 22 mars 2023 :

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « Exploitation agricole » : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. »
- « Exploitation forestière » : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « Logement » : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, ainsi que les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.
- « Hébergement » : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public :

- « Artisanat et commerce de détail » : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique
- « Restauration » : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- « Commerce de gros » : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.
- « Cinéma » : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- « Hôtels et autres hébergements touristique » : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

- « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- « Salles d'art et de spectacles » : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « Équipements sportifs » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « Lieux de culte » : Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- « Autres équipements recevant du public » : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes :

- « Industrie » : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- « Entrepôt » : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données
- « Bureau » : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- « Centre de congrès et d'exposition » : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- « Cuisine dédiée à la vente en ligne » : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES**

### **ARTICLE IV.1 : PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER**

L'ensemble des dispositions particulières relatives aux éléments du cadre naturel et paysager identifiés aux documents graphiques vient compléter la délimitation et les dispositions réglementaires relatives aux zones agricoles (A) et naturelles (N) pour former l'armature de la trame verte et bleue du territoire.

#### **« MILIEUX HUMIDES » :**

Les réservoirs de milieux humides identifiés sur les plans graphiques sont à préserver. Les aplats graphiques employés sur les documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte.

Ces périmètres pourront être réinterrogés en phase opérationnelle après études complémentaires.

Seuls sont autorisés :

- Les constructions, aménagements et travaux dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du réservoir vis-à-vis de la préservation des milieux et de leur fonctionnement hydraulique s'agissant des milieux humides.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de milieux humides.

#### **« HAIES ET VERGERS À PRÉSERVER » :**

*En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie dont le linéaire sera au minimum de 2 fois le linéaire arraché, devra être plantée au sein du même alignement. Des essences végétales locales et diversifiées devront être replantées au sein d'un même linéaire. Si l'alignement arraché prenait place sur un talus, celui-ci devra être maintenu et restauré.*

Les symboles graphiques linéaires ou ponctuels employés aux documents graphiques (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des plantations à préserver. Les éléments identifiés devront être localisés lors du dépôt des autorisations d'urbanisme pour justifier de leur préservation conformément aux dispositions du règlement.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il sera fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

En outre, dans le cas où une unité foncière est concernée par un élément figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique des éléments identifiés. De mêmes, les constructions, installations et aménagements à réaliser à proximité des éléments identifiés ne doivent pas compromettre le caractère végétal ou paysager de ces espaces.

Les vergers et haies identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à protéger et à conserver. Tout arrachage d'un arbre, du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Création d'accès agricole ou forestier au sein des zones A et N ;
- Travaux d'intérêt général, notamment liés aux réseaux et infrastructures de transport ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité ;
- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif de valorisation et de gestion au sein des vergers

En cas de destruction ou d'arrachage d'un élément végétal identifié, une replantation sur place ou sur l'unité foncière sera exigée à hauteur de 200%. Cette compensation doit être appliquée au regard du nombre d'éléments en cas d'arbre isolé ou en fonction du linéaire de haie.

Des essences végétales locales et diversifiées, adaptées aux caractéristiques paysagères du site et à ses enjeux écologiques, devront être mobilisées, notamment au sein d'un même linéaire. Si l'alignement arraché prenait place sur un talus, celui-ci devra être maintenu et restauré.

#### « BERGES À PRÉSERVER » :

Au sein du secteur de berge identifié sur les plans graphiques, seuls sont autorisés les aménagements et installations contribuant à valoriser et préserver les berges. Tout aménagement susceptible de contribuer à l'érosion de la berge est interdit.

## ARTICLE IV.2 : CHANGEMENT DE DESTINATION

Les bâtiments identifiés sur les plans graphiques au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole, sylvicole, la qualité paysagère et la fonctionnalité écologique du site.

L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme à l'avis de la :

- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone agricole.
- Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle.

Le changement de destination peut se faire dans l'une ou l'autre des sous-destinations suivantes (même si cette dernière n'est pas autorisée dans le règlement de la zone concernée) :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Hébergement hôtelier et touristique
- Restauration
- Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Équipements d'intérêt collectif ou de services publics (toutes sous-destinations confondues)
- Bureau

Le changement de destination ne pourra être accepté que si les besoins propres à la destination projetées sont satisfaits (tant en termes de réseaux, d'accessibilité, de stationnement).

## **TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « UA »**

### **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**

**Article R.151-18 du code de l'urbanisme :** « Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone UA représente le maillage le plus dense du tissu urbain. Elle correspond au bâti ancien qui peut présenter une certaine qualité architecturale. Elle a principalement une vocation d'habitat. Y sont admises les constructions variées compatibles avec la proximité de l'habitat.

#### **Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer à la pièce 6.3 qui permet d'identifier les risques naturels présents.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées aux titres I à V
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques, ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles
- Le secteur comporte également un Périmètre de Projet d'Aménagement Global
- Plusieurs fiches paysages sont identifiées au sein de la zone, il convient de se référer aux dispositions de la pièce 4.1

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales.

### **ARTICLE UA1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Au sein de la zone UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>
Habitation	Logement	<b>A</b>
	Hébergement	<b>A</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>C1</b>

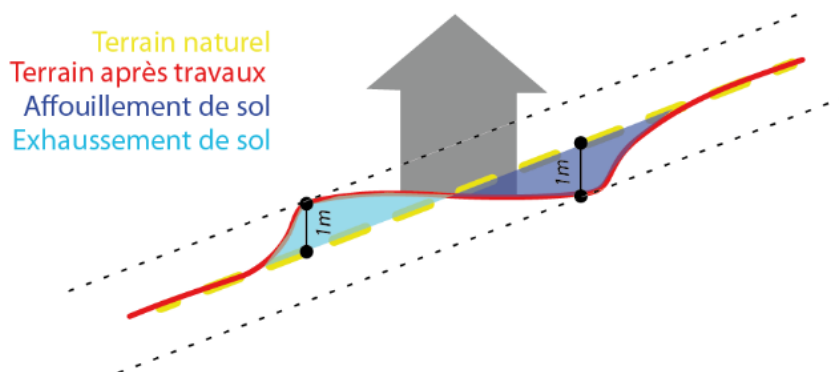
	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	A
	Restauration	A
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Cinéma	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacles	A
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A
	Lieux de culte	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Équipements sportifs	A
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Entrepôt	C2
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
	Bureau	A
<b>Autres occupations et utilisations du sol</b>	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	C3
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C4
	Affouillements et exhaussements du sol	C5
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Les constructions à destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum sur l'ensemble de l'unité foncière.
- **C2** : Les entrepôts sont admis à condition d'être liés à une activité ou occupation autorisée dans la zone et d'être limités à 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- **C3** : Le changement de destinations des locaux commerciaux, de services et artisanaux implantés le long des linéaires commerciaux identifiés aux plans graphiques n'est autorisé que s'il porte sur l'une des sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail (dans les conditions imposées ci-avant), hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **C4** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone et sous conditions de ne pas être visibles depuis le domaine public.
- **C5** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux

opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier.

### Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol



Au sein du secteur du projet d'aménagement global (PAPAG) identifié sur les plans graphiques :

- Dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations nouvelles supérieures à 20m<sup>2</sup> de coefficient d'emprise au sol sont interdites pendant un délai maximal de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du présent PLU.
- La servitude instituée ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes limitée à une surface totale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble du secteur.

## ARTICLE UA2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas prises en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied.

### ARTICLE UA2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

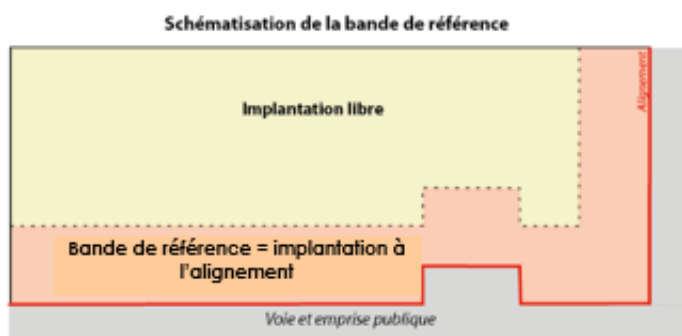
Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.



**RÈGLE :****Principe de base**

Dans une bande d'implantation principale de 0 à 6 m, mesurée au droit de l'alignement, toutes les constructions s'implanteront à l'alignement. Au-delà de la bande, l'implantation est libre.

Le long des ordonnancements de voirie identifiés sur les plans graphiques tout décroché dans l'ordonnement des façades est interdit. Les extensions et constructions annexes devront être aménagées en fond de lot (derrière la construction visible depuis l'espace public).

**Principes spécifiques**

- Hormis pour les garages ou constructions accueillant du stationnement, lorsqu'un ténement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence prise en compte pour appliquer la règle est celle permettant la desserte de la construction principale.
- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé au sein de la bande de recul principale) pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

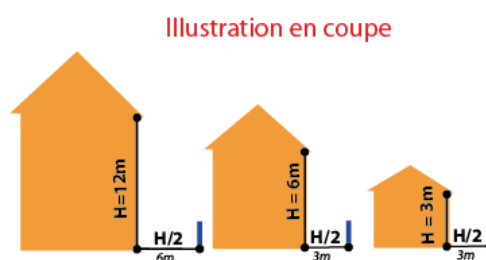
**ARTICLE UA2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

**RÈGLE :****Principe de base**

Les constructions devront s'implanter :

- o Sur une ou plusieurs limites séparatives
- o Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites, en respectant un recul équivalent à la hauteur telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ( $3m \leq d \leq h/2$ ).

**Principes spécifiques**

Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, l'extension d'une construction existante (à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas les règles précitées) est admise sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- o De respecter au maximum le recul de la construction existante (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée)
- o Sans accroître de plus de 30% le linéaire du bâtiment lorsque la construction est implantée sur une limite séparative.
- o De respecter les dispositions de l'article UA3 relatif à la hauteur

### ARTICLE UA2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à usage de « logement » (distance calculée en tout point du bâtiment) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (y compris les annexes).

### ARTICLE UA2.4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée totale de chaque unité foncière devra respecter les pourcentages maximums identifiés ci-après :

	Zone UA
% minimum imposé	<ul style="list-style-type: none"> <li>60% pour les unités foncières inférieures ou égales à 600m<sup>2</sup></li> <li>40% pour les unités foncières supérieures à 600m<sup>2</sup></li> </ul>

### ARTICLE UA3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

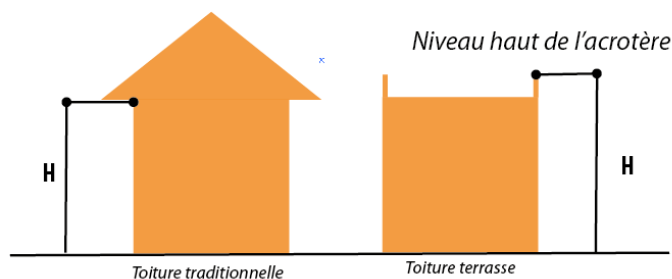
#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés en tout point de la construction, entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et :

- Le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de référence de 10m comptée à partir de l'alignement.
- Le niveau du terrain naturel au-delà de la bande de référence de 10m.

#### Schéma explicatif : Prise en compte du point de référence de la Hauteur

Niveau haut de la sablière



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

#### RÈGLE :

##### Principes de base

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres, hauteur réduite à 3.5m en tout point de la construction pour les annexes inférieurs à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En sus de ces dispositions, pour toute construction supérieure à 4m de hauteur mesurée en tout point de la construction (extension, annexe ou construction nouvelle), le linéaire implanté en limite séparative est limité à 15m.

##### Principes spécifiques

Pour les constructions nouvelles ou extensions adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le principe de base), la hauteur est limitée à celle de la construction existante. En cas de construction adossée de part et d'autre à deux constructions existantes présentant des hauteurs différentes, la référence sera prise sur l'une ou l'autre des constructions existantes.

Une majoration de 30cm de la règle de hauteur est admise pour les constructions implantées le long des linéaires commerciaux lorsqu'il s'agit d'adapter ou de créer une hauteur sous plafond plus importante pour les cellules commerciales ou artisanales situées en rez-de-chaussée.

Afin de contribuer aux objectifs de densification, tout en préservant les perspectives visuelles et en maintenant des conditions favorables à la mise en œuvre de technique bioclimatique sur les fonds voisins, toute construction nouvelle implantée en limite séparative est limitée à 4m de hauteur. Dans ce cas la hauteur se mesure horizontalement en tout point de la construction. Cette disposition n'est toutefois pas applicable pour les constructions suivantes (les règles définies ci-dessus restent alors applicables) :

- Celles qui font l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé ou jumelé par exemple).
- Celles qui s'adosent à une construction déjà implantée en limite séparative.

## ARTICLE UA4 : STATIONNEMENT

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 30 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

### RÈGLE STATIONNEMENT VÉHICULE :

Il sera exigé tant pour les constructions nouvelles ainsi que pour les extensions de constructions existantes (en surface ou dans une construction) :

Destination / sous-destination	Normes imposées
<b>Logements</b>	1 place de stationnement minimum par logement. Pour les logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100m <sup>2</sup> , il sera imposé une place supplémentaire par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite maximum de 3 places de stationnement par logement.
<b>Hébergement / hébergement hôtelier et touristique</b>	Une place de stationnement minimum par chambre (ou logement).
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité (dans un rayon de 100m)

<b>Artisanat</b>	3 places de stationnement minimum par construction. Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 80m <sup>2</sup> , il sera imposé une place supplémentaire par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerce de détail</b>	3 places de stationnement minimum par construction. Pour les constructions présentant une surface commerciale supérieure ou égale à 80m <sup>2</sup> , il sera imposé une place supplémentaire par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface commerciale
<b>Bureau, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration</b>	Le nombre de place sera évalué en fonction du besoin en questionnant les besoins liés aux employés, visiteurs et véhicules de livraison éventuels.

50% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors place prévue au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

En cas de réhabilitation du volume existant ou changement de destination inférieur à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant (inférieure à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher), et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes.

#### RÈGLE STATIONNEMENT VÉLOS :

La création d'un espace destiné au stationnement des vélos (d'une surface minimale d'1.5m<sup>2</sup> par cycle) est imposée :

Destination / sous-destination	Normes imposées
<b>Immeubles d'habitation groupant au moins trois logements équipés de places de stationnement véhicules individuelles couvertes ou d'accès sécurisés</b>	Un vélo par logement
<b>Bureau constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnements destinés aux salariés</b>	Un vélo par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée au bureau

Lorsqu'un projet dispose d'emplacement pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel, box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante : une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m. Lorsque l'espace destiné au stationnement des vélos imposé n'est pas réalisé dans la construction, il devra être prévu en extérieur (sur la même unité foncière) à condition d'être abrité.

## **ARTICLE UA5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE UA5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS**

#### **LES RÈGLES D'IMPLANTATION DE BASE :**

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie le cas échéant et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et/ou la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

#### **LES MURS DE SOUTÈNEMENTS ET LES DÉBLAIS / REMBLAIS :**

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain, ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions et être inférieurs ou égales à 1.2 m de hauteur (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point le plus haut du mur).

Les murs en béton bruts apparents et les aménagements d'aspect enrochements / gabions sont interdits, exception faite pour les ouvrages rendus nécessaires pour la sécurité publique.

Les mouvements de sols (déblais/affouillements et remblais/exhaussements) susceptibles de porter une atteinte significative au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.

#### **LES ACCÈS**

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours, de déneigement et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Il est attendu un accès charretier par construction principale à vocation d'habitat. Un accès charretier supplémentaire pourra être aménagé en cas de constructions présentant des destinations différentes (et pour lesquelles il est nécessaire de garder un lien fonctionnel individuel).

#### **VOIRIES ET CHEMINEMENTS**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement).

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules. Dans ce cas, l'emprise de la chaussée circulée dédiée au demi-tour aisé devra comporter un rayon de giration de 11 mètres minimum.

### **ARTICLE UA5.2 : CLÔTURES**

#### **PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale.

Les clôtures devront permettre le libre passage de la petite faune.

Les points de référence pour calculer la hauteur des clôtures sont comptés (en tout point de la clôture) entre le point le plus haut de la clôture et :

- Le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de référence de 10m comptée à partir de l'alignement. Cette disposition pourra être écartée lorsque le dénivelé mesuré au sein de la bande de référence est situé à 30cm minimum en dessous du niveau du domaine public, dans ce cas les dispositions ci-dessous seront appliquées.
- Le niveau du terrain naturel au-delà de la bande de référence de 10m..

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

### COMPOSITION :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.6 mètres sur le domaine public et 2m en limite séparative.

Dans les deux cas, elles doivent être constituées soit :

- o de grilles, grillages/feronneries ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette (d'une hauteur maximum de 60cm), doublés ou non de haies vives.
- o de murs

Les clôtures situées en bordure d'une zone agricole, naturelle ou du secteur UJb doivent être impérativement constituées d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'une grille ou d'un grillage.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

### ARTICLE UA5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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 que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- Aux annexes de moins de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol et terrasses de plain-pied.
- Aux équipements d'intérêt collectif et service public.

Pour l'ensemble de ces exceptions, l'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

**VOLUMÉTRIE :**

- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec les constructions existantes.
- L'aspect des constructions à usage d'activité doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

**TOITURE :**

- Les toitures terrasses sont interdites sauf les toitures retenant les eaux pluviales et/ou végétalisées.
- La couverture des constructions doit être réalisée au moyen de toiture à plusieurs pentes variant entre 35 et 60 degrés (pour les constructions annexes la règle de pente minimum peut être écartée pour des contraintes techniques à justifier).
- Les toitures à une pente sont interdites pour les volumes isolés et les constructions principales. Elles sont toutefois autorisées
  - o Sur les extensions et annexes accolées à une construction existante,
  - o En limite séparative non visible depuis le domaine public,
- Les toitures devront présenter des couleurs et aspects similaires à ceux présents sur les constructions existantes aux alentours immédiats.

**MATÉRIAUX ET COULEURS :**

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Dans tous les cas les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales, ou blanc (sauf blanc pur).
- Les façades d'habitation et les clôtures doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments présentant un aspect métallique et/ou non peint.

**DIVERS :**

- D'une manière générale :
  - o Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes (fioul, eau pluviale...) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils devront être composés de teintes non brillantes à terme.
  - o Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.
- La pose de panneaux solaires doit être privilégiée sans débord et sans superposition des panneaux sur la couverture. Elle est à favoriser sur les annexes et appentis. En cas de pose sur le corps principal du bâtiment, leur positionnement doit être situé en partie basse de la toiture et

privilegié sur les toitures non visibles du domaine public, leur forme doit suivre une logique rectangulaire et de préférence parallèle au faîtage.

## ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

### Principes généraux

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

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Ainsi les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% minimum est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantation isolée, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie).

Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat. Les espaces libres de toute construction ou installation devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### Surface d'espace libre non imperméabilisé

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé en fonction des pourcentages indiqués ci-après. Compte parmi les surfaces libres non imperméabilisées la surface totale des toitures végétalisées et retenant les eaux pluviales.

Les espaces libres devront être composés a minima de 50% d'espaces verts de pleine terre.

	Zone UA
<b>% minimum imposé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 20% d'espace libre pour les unités foncières inférieures ou égales à 600m<sup>2</sup></li> <li>- 30% d'espace libre pour les unités foncières supérieures à 600m<sup>2</sup></li> </ul>

Ces dispositions pourront être écartées pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU inférieures à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou lorsqu'il s'agit de prendre en compte des contraintes de sécurité.

## ARTICLE UA6 : RÉSEAUX DIVERS

De manière générale, il est rappelé que si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas en capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

### ARTICLE UA6.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### ARTICLE UA6.2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines



raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

#### ARTICLE UA6.3 – EAU PLUVIALE

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout aménagement ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Pour chaque nouvelle construction principale, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge exclusive un dispositif adapté d'une capacité minimale de 1 mètre cube pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu. Ce dispositif devra être enterré ou à défaut bénéficier d'une intégration paysagère permettant de réduire sa visibilité depuis l'espace public.

Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, le dispositif imposé ci-avant pourra être écarté lorsque les travaux réduisent de plus de 15% l'emprise des surfaces non imperméabilisées, ou créent une extension supérieure ou égale à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Il est rappelé que l'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les dolines et tout autre indice karstique, ainsi que dans les zones à risque de glissement identifiées.

#### ARTICLE UA6.4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

## TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « UB »

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

**Article R.151-18 du code de l'urbanisme :** « Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone UB couvre l'ensemble des terrains où s'est organisé le développement du village. Elle a principalement une vocation d'habitat. Y sont notamment admises les aux destinations variées accueillant une activité compatible avec l'habitat, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- Le **secteur UBh** destiné à limiter le développement du hameau pour tenir compte des risques d'inondation
- Le **secteur UBe** destiné à l'accueil exclusif des équipements collectifs
- Le secteur **UBj**, au sein duquel la constructibilité est encadrée pour prendre en compte les enjeux paysagers, écologiques, environnementaux et de limitation de l'artificialisation des sols.

#### **Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer à la pièce 6.3 qui permet d'identifier les risques naturels présents.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictees aux titres I à V
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques, ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles
- Plusieurs fiches paysages sont identifiées au sein de la zone, il convient de se référer aux dispositions de la pièce 4.1

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales.

### ARTICLE UB1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Reste de la zone UB	Secteur UBh	Secteur UBe	Secteur UBj
Exploitation agricole et	Exploitation agricole	<b>C1</b>	<b>C1</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

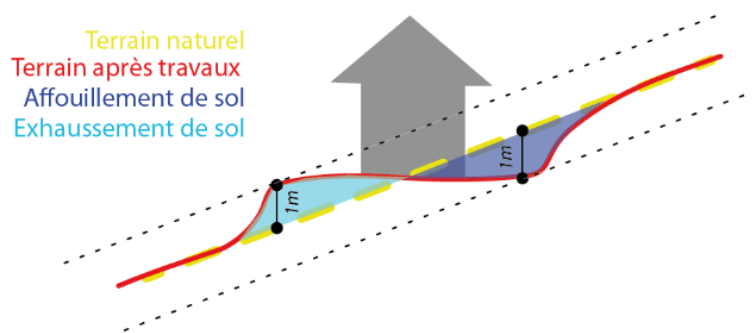
<b>forestière</b>	Exploitation forestière	X	X	X	X
<b>Habitation</b>	Logement	A	C2	X	C8
	Hébergement	A	A	X	X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	C3	C2	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	A	C2	X	X
	Restauration	A	C2	X	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	C2	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A	A	A	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	X	X
	Salles d'art et de spectacles	A	X	X	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A	A	A	X
	Lieux de culte	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A
	Équipements sportifs	A	A	A	A
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
	Entrepôt	C4	C4	C4	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
	Bureau	A	A	X	X
<b>Autres occupations et utilisations du sol</b>	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X
	Changements de destination	C5	C5	C5	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C6	C6	C6	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C7	C7	C7	C7
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X	X	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : L'extension et la réhabilitation des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous conditions de ne pas engendrer de gêne excessive auprès des riverains.
- **C2** : Au sein du secteur UBh, seules sont autorisées l'extensions des constructions existantes sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation

- **C3** : Les constructions à destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum sur l'ensemble de l'unité foncière.
- **C4** : Les entrepôts sont admis à condition d'être liés à une activité ou occupation autorisée dans la zone.
- **C5** : Sauf au sein du secteur UBj, le changement de destination des locaux commerciaux, de services et artisanaux implantés le long des linéaires commerciaux identifiés aux plans graphiques n'est autorisé que s'il porte sur l'une des sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail (dans les conditions imposées ci-avant), hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Tout autre changement de destination est autorisé.
- **C6** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone.
- **C7** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier.

#### Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol



- **C8** : Au sein du secteur UBj, seuls sont autorisés les extensions ou annexe dans la limite de 35m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par unité foncière.

### ARTICLE UB2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas prises en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied.

#### ARTICLE UB2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

### RÈGLE :

#### Principe de base

Les constructions respecteront un recul de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf au sein :

- Du secteur UBe où les constructions pourront s'implanter librement
- Du secteur UBh, où le recul est porté à 10m minimum le long de la départementale, et 6m le long des autres alignements.

#### Principes spécifiques

Un recul différent du principe ci-dessus sera imposé :

- Le long des ordonnancements de voirie identifiés sur les plans graphiques tout décroché dans l'ordonnement des façades est interdit. Les extensions et constructions annexes devront être aménagées en fond de lot (derrière la construction visible depuis l'espace public).
- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé au sein de la bande de recul principale) pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.
- Hormis pour les garages ou constructions accueillant du stationnement, lorsqu'un ténement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence prise en compte pour appliquer la règle est celle permettant la desserte de la construction principale.

## ARTICLE UB2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

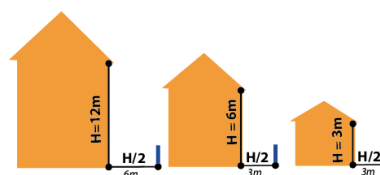
### RÈGLE :

#### Principe de base

Les constructions devront s'implanter :

- Sur une limite séparative.
- A défaut d'être implanté en limite, en respectant un recul équivalent à la hauteur telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ( $3m \leq d \leq h/2$ ).

**Schéma explicatif : interprétation du recul par rapport à la hauteur**



En cas de construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative (constructions jumelées), la hauteur maximale est réglementée par l'article UB3 », étant précisé qu'en limite séparative les bâtiments doivent avoir :

- la même hauteur,
- la même longueur de façade,
- le même sens de faîtage principal,
- les mêmes pentes de toit,

### Principes spécifiques

Au sein du secteur UBJ, les annexes libres de s'implanter librement à partir du moment que leur intégration paysagère est optimale.

Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, l'extension d'une construction existante (à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas les règles précitées) est admise sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- De respecter au maximum le recul de la construction existante (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée)
- Sans accroître de plus de 30% le linéaire du bâtiment lorsque la construction est implantée sur une limite séparative.
- De respecter les dispositions de l'article UB3 relatif à la hauteur

### ARTICLE UB2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à usage de « logement » (distance calculée en tout point du bâtiment) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (y compris les annexes).

### ARTICLE UB2.4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée totale de chaque unité foncière devra respecter les pourcentages maximum identifiés ci-après :

	Zone UB	Secteur UBh	Secteur UBe	Secteur UBJ
% minimum imposé	40%	30%	70%	L'emprise au sol est limitée à 35m <sup>2</sup> par unité foncière

### ARTICLE UB3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

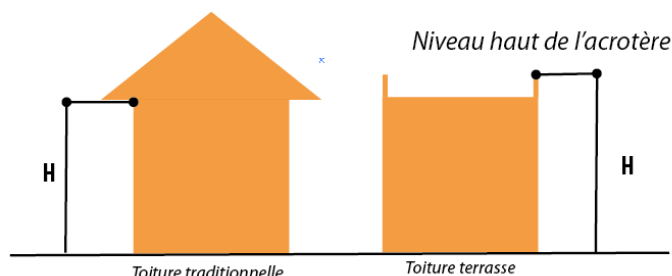
#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés en tout point de la construction, entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et :

- Le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de référence de 10m comptée à partir de l'alignement.
- Le niveau du terrain naturel au-delà de la bande de référence de 10m.

#### Schéma explicatif : Prise en compte du point de référence de la Hauteur

Niveau haut de la sablière



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

**RÈGLE :****Principes de base**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres. Hauteur réduite à 3.5m en tout point de la construction pour les annexes inférieurs ou égaux à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En sus de ces dispositions, pour toute construction supérieure à 4m de hauteur mesurée en tout point de la construction (extension, annexe ou construction nouvelle), le linéaire implanté en limite séparative est limité à 15m.

**Principes spécifiques**

Pour les constructions nouvelles ou extensions adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le principe de base), la hauteur est limitée à celle de la construction existante. En cas de construction adossée de part et d'autre à deux constructions existantes présentant des hauteurs différentes, la référence sera prise sur l'une ou l'autre des constructions existantes.

Une majoration de 30cm de la règle de hauteur générale est admise pour les constructions implantées le long des linéaires commerciaux lorsqu'il s'agit d'adapter ou de créer une hauteur sous plafond plus importante pour les cellules commerciales ou artisanales situées en rez-de-chaussée.

**ARTICLE UB4 : STATIONNEMENT****PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m.

En cas de réhabilitation du volume existant ou changement de destination inférieur à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant (inférieure à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher), et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 30 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

**RÈGLE STATIONNEMENT VÉHICULE :**

Il sera exigé tant pour les constructions nouvelles ainsi que pour les extensions de constructions existantes (en surface ou dans une construction) :

Destination / sous-destination	Normes imposées
<b>Logements</b>	1 place de stationnement minimum, puis une place supplémentaire par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher (toute tranche commencée compte pour une), dans la limite maximum de 3 places de stationnement par logement.
<b>Hébergement / hébergement hôtelier et touristique</b>	Une place de stationnement minimum par chambre (ou logement).
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité (dans un rayon de 100m)
<b>Artisanat</b>	3 places de stationnement minimum par construction. Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 80m <sup>2</sup> , il sera imposé une place supplémentaire par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerce de détail</b>	3 places de stationnement minimum par construction. Pour les constructions présentant une surface commerciale supérieure ou égale à 80m <sup>2</sup> , il sera imposé une place supplémentaire par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface commerciale
<b>Bureau, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration</b>	Le nombre de place sera évalué en fonction du besoin en questionnant les besoins liés aux employés, visiteurs et véhicules de livraison éventuels.

50% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors place prévue au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes.

#### **RÈGLE STATIONNEMENT VÉLOS :**

La création d'un espace destiné au stationnement des vélos (d'une surface minimale d'1.5m<sup>2</sup> par cycle) est imposée :

Destination / sous-destination	Normes imposées
<b>Immeubles d'habitation groupant au moins trois logements équipés de places de stationnement véhicules individuelles couvertes ou d'accès sécurisés</b>	Un vélo par logement
<b>Bureau constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnements destinés aux salariés</b>	Un vélo par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée au bureau

Lorsqu'un projet dispose d'emplacement pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel, box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante : une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m. Lorsque l'espace destiné au stationnement des vélos imposé n'est pas réalisé dans la construction, il devra être prévu en extérieur (sur la même unité foncière) à condition d'être abrité.



## **ARTICLE UB5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE UB5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS**

#### **LES RÈGLES D'IMPLANTATION DE BASE :**

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie le cas échéant et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et/ou la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

#### **LES MURS DE SOUTÈNEMENTS ET LES DÉBLAIS / REMBLAIS :**

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain, ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions et être inférieurs ou égales à 1.2 m de hauteur (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point le plus haut du mur).

Les murs en béton bruts apparents et les aménagements d'aspect enrochements / gabions sont interdits, exception faite pour les ouvrages rendus nécessaires pour la sécurité publique.

Les mouvements de sols (déblais/affouillements et remblais/exhaussements) susceptibles de porter une atteinte significative au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.

#### **LES ACCÈS**

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours, de déneigement et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Il est attendu un accès charretier par construction principale à vocation d'habitat. Un accès charretier supplémentaire pourra être aménagé en cas de constructions présentant des destinations différentes (et pour lesquelles il est nécessaire de garder un lien fonctionnel individuel).

#### **VOIRIES ET CHEMINEMENTS**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement).

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules. Dans ce cas, l'emprise de la chaussée circulée dédiée au demi-tour aisé devra comporter un rayon de giration de 11 mètres minimum.

### **ARTICLE UB5.2 : CLÔTURES**

#### **PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale.

Les clôtures devront permettre le libre passage de la petite faune.

Les points de référence pour calculer la hauteur des clôtures sont comptés (en tout point de la clôture) entre le point le plus haut de la clôture et :

- Le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de référence de 10m comptée à partir de l'alignement. Cette disposition pourra être écartée lorsque le dénivelé mesuré au sein de la bande de référence est situé à 30cm minimum en dessous du niveau du domaine public, dans ce cas les dispositions ci-dessous seront appliquées.
- Le niveau du terrain naturel au-delà de la bande de référence de 10m..

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

#### RÈGLE :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.6 mètres sur le domaine public et 2m en limite séparative.

Dans les deux cas, elles doivent être constituées soit :

- o de grilles, grillages/feronneries ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette (d'une hauteur maximum de 60cm), doublés ou non de haies vives.
- o de murs

Les clôtures situées en bordure d'une zone agricole, naturelle ou du secteur UBj doivent être impérativement constituées d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'une grille ou d'un grillage.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

#### ARTICLE UB5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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 que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- Aux annexes de moins de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol et terrasses de plain-pied.
- Aux équipements d'intérêt collectif et service public.

Pour l'ensemble de ces exceptions, l'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

#### VOLUMÉTRIE :

- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec les constructions existantes.

- L'aspect des constructions à usage d'activité doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

#### TOITURE :

- Les toitures à une pente sont autorisées si elles présentent un maximum de 35°.
- La couverture des constructions doit être réalisée au moyen de toiture à plusieurs pentes variant entre 35 et 60 degrés (pour les constructions annexes la règle de pente minimum peut être écartée pour des contraintes techniques à justifier).
- Les toitures devront présenter des couleurs et aspects similaires à ceux présents sur les constructions existantes aux alentours immédiats.
- Les toitures terrasses constituant un lieu de vie sont autorisées seulement si :
  - o La hauteur totale du niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse est inférieure ou égale à 3.5m.
  - o L'emprise totale de la surface habitable est inférieure ou égale à 20% de la surface totale de la toiture de la construction

#### MATÉRIAUX ET COULEURS :

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Dans tous les cas les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales, ou blanc (sauf blanc pur).
- Les façades d'habitation et les clôtures doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments présentant un aspect métallique et/ou non peint.
- Sont également autorisés les bardages (sur tout ou partie de la façade) d'aspect bois ou métal / acier non réfléchissant.
- Le recours à des matériaux d'aspects différents, liés au choix d'une qualité environnementale ou à l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

#### DIVERS :

- D'une manière générale :
  - o Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes (fioul, eau pluviale...) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils devront être composés de teintes non brillantes à terme.
  - o Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.
- La pose de panneaux solaires doit être privilégiée sans débord et sans superposition des panneaux sur la couverture. Elle est à favoriser sur les annexes et appentis. En cas de pose sur le corps principal du bâtiment, leur positionnement doit être situé en partie basse de la toiture et

privilegié sur les toitures non visibles du domaine public, leur forme doit suivre une logique rectangulaire et de préférence parallèle au faîtage.

## ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

### Principes généraux

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

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Ainsi les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% minimum est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantation isolée, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie).

Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat. Les espaces libres de toute construction ou installation devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### Surface d'espace libre non imperméabilisé

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé en fonction des pourcentages indiqués ci-après. Compte parmi les surfaces libres non imperméabilisées la surface totale des toitures végétalisées et retenant les eaux pluviales.

Les espaces libres devront être composés a minima de 50% d'espaces verts de pleine terre.

	Zone UB	UBh	UBj
<b>% minimum imposé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% d'espace libre pour les unités foncières inférieures ou égales à 600m<sup>2</sup></li> <li>- 40% d'espace libre pour les unités foncières supérieures à 600m<sup>2</sup></li> </ul>	50%	80%

Sauf au sein du secteur UBj, ces dispositions pourront être écartées pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU inférieures à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou lorsqu'il s'agit de prendre en compte des contraintes de sécurité.

## ARTICLE UB6 : RÉSEAUX DIVERS

De manière générale, il est rappelé que si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas en capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

### ARTICLE UB6.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### ARTICLE UB6.2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines

raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

#### ARTICLE UB6.3 – EAU PLUVIALE

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout aménagement ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Pour chaque nouvelle construction principale, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge exclusive un dispositif adapté d'une capacité minimale de 1 mètre cube pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu. Ce dispositif devra être enterré ou à défaut bénéficier d'une intégration paysagère permettant de réduire sa visibilité depuis l'espace public.

Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, le dispositif imposé ci-avant pourra être écarté lorsque les travaux réduisent de plus de 15% l'emprise des surfaces non imperméabilisées, ou créent une extension supérieure ou égale à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Il est rappelé que l'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les dolines et tout autre indice karstique, ainsi que dans les zones à risque de glissement identifiées.

#### ARTICLE UB6.4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

## **TITRE VII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « Uec »**

### **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**

Cette zone « Uec », couvre les terrains correspondant à une friche industrielle dont l'aménagement est encadré par la Zone d'Aménagement Concerté du CREPON. Elle a principalement une vocation d'habitat mais y sont également admises les constructions destinées aux bureaux, au commerce de détail, à l'artisanat, accueillant une activité compatible avec l'habitat, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer à la pièce 6.3 qui permet d'identifier les risques naturels présents.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictees aux titres I à V

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales.

### **ARTICLE Uec1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Sur la zone Uec
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>Habitation</b>	Logement	<b>C1</b>
	Hébergement	<b>A</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>C2</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>A</b>
	Restauration	<b>A</b>
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>A</b>

	Cinéma	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacles	A
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage...)	A
	Lieux de culte	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Équipements sportifs	A
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Entrepôt	C3
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
	Bureau	A
<b>Autres occupations et utilisations du sol</b>	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	A
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C4
	Affouillements et exhaussements du sol	C5
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X

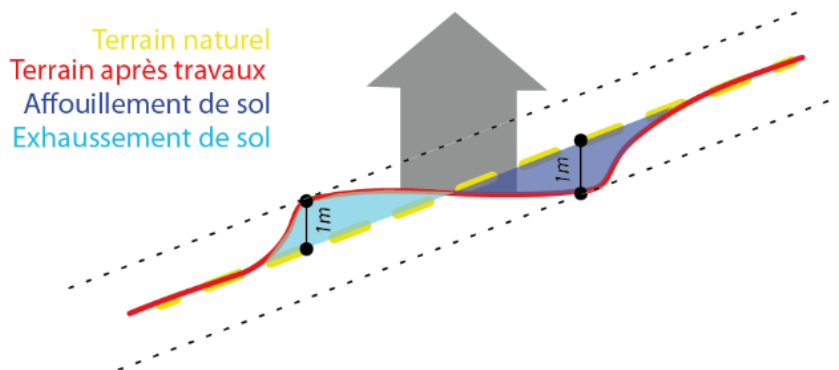
Dans l'ensemble, sont interdites les constructions accueillant une activité génératrice de nuisances incompatibles avec l'habitat, par rapport à la vocation résidentielle, l'intérêt patrimonial, architectural et paysagers des lieux avoisinants.

Les constructions doivent être édifiées dans le respect des conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, définies par le programme des constructions et des équipements de la Zone d'Aménagement Concertée.

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Pour chaque unité foncière comportant une vocation d'habitat, les annexes sont limitées au nombre de deux (quelles soient accolées / jumelées ou isolées), pour une surface d'emprise au sol totale maximale de 50m<sup>2</sup>.
- **C2** : Les constructions à usages de commerces sont limitées à 400m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **C3** : Les entrepôts sont admis à condition d'être liés à une activité ou occupation autorisée dans la zone et d'être compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitat.
- **C4** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone et sont conditionnés à l'obligation de ne pas être visibles depuis une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- **C5** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier.

### Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol



#### ARTICLE Uec2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas prises en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied.

#### ARTICLE Uec2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

##### RÈGLE :

Les constructions, devront s'implanter en retrait en respectant un recul d'au moins 3 mètres mesuré horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement.

Un recul différent du principe ci-dessus sera admis :

- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé au sein de la bande de recul principale) pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.
- Hormis pour les garages ou constructions accueillant du stationnement, lorsqu'un ténement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence prise en compte pour appliquer la règle est celle permettant la desserte de la construction principale.



## ARTICLE Uec2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

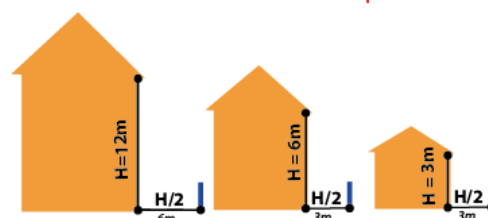
### RÈGLE :

Les constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites, ou respecter un recul équivalent à la hauteur telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ( $3m \leq d \leq h/2$ ).

Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, l'extension d'une construction existante (à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas les règles précitées) est admise sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- De respecter au maximum le recul de la construction existante (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée)
- Sans accroître de plus de 30% le linéaire du bâtiment lorsque la construction est implantée sur une limite séparative.
- De respecter les dispositions de l'article 3 relatif à la hauteur

Illustration en coupe



## ARTICLE Uec2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à usage de « logement » (distance calculée en tout point du bâtiment) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction.

## ARTICLE Uec2.4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée totale de chaque unité foncière devra respecter les pourcentages maximums identifiés ci-après :

	Zone Uec
% minimum imposé	40%

## ARTICLE Uec3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

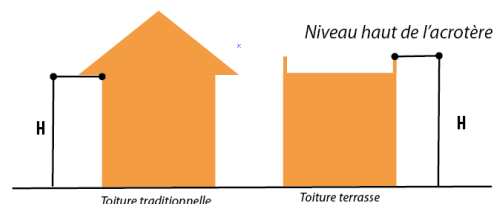
### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

Schéma explicatif : Prise en compte du point de référence de la Hauteur

Niveau haut de la sablière



**RÈGLE :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+3 niveau.

Des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; à l'amélioration des performances thermiques et à la protection solaire.

**ARTICLE Uec4 : STATIONNEMENT****PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 30 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

**RÈGLE STATIONNEMENT VÉHICULE :**

Destination / sous-destination	Normes imposées
<b>Logements</b>	Au minimum 1 place de stationnement toutes les tranches de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher (chaque tranche commencée compte pour une).
<b>Hébergement / hébergement hôtelier et touristique</b>	Au minimum 1 place de stationnement toutes les tranches de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher (chaque tranche commencée compte pour une).
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité (dans un rayon de 100m)
<b>Artisanat</b>	Le nombre de place sera évalué en fonction du besoin en questionnant les besoins liés aux employés, visiteurs et véhicules de livraison éventuels.
<b>Commerce de détail</b>	Le nombre de place sera évalué en fonction du besoin en questionnant les besoins liés aux employés, visiteurs et véhicules de livraison éventuels.
<b>Bureau, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration</b>	Le nombre de place sera évalué en fonction du besoin en questionnant les besoins liés aux employés, visiteurs et véhicules de livraison éventuels.

En cas de réhabilitation du volume existant ou changement de destination inférieur à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant (inférieure à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher), et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

#### RÈGLE STATIONNEMENT VÉLOS :

La création d'un espace destiné au stationnement des vélos (d'une surface minimale d'1.5m<sup>2</sup> par cycle) est imposée :

Destination / sous-destination	Normes imposées
<b>Immeubles d'habitation groupant au moins trois logements équipés de places de stationnement véhicules individuelles couvertes ou d'accès sécurisés</b>	Un vélo par logement
<b>Bureau constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnements destinés aux salariés</b>	Un vélo par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée au bureau

Lorsqu'un projet dispose d'emplacement pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel, box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante : une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m. Lorsque l'espace destiné au stationnement des vélos imposé n'est pas réalisé dans la construction, il devra être prévu en extérieur (sur la même unité foncière) à condition d'être abrité.

### ARTICLE Uec5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### ARTICLE Uec5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS

##### LES RÈGLES D'IMPLANTATION DE BASE :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie le cas échéant et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et/ou la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

##### LES MURS DE SOUTÈNEMENTS ET LES DÉBLAIS / REMBLAIS :

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain, ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions et être inférieurs ou égales à 1.2 m de hauteur (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point le plus haut du mur).

Les murs en béton bruts apparents et les aménagements d'aspect enrochements / gabions sont interdits, exception faite pour les ouvrages rendus nécessaires pour la sécurité publique.

Les mouvements de sols (déblais/affouillements et remblais/exhaussements) susceptibles de porter une atteinte significative au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.

##### LES ACCÈS

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte

à assurer l'approche des services publics, notamment de secours, de déneigement et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

### VOIRIES ET CHEMINEMENTS

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement).

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules. Dans ce cas, l'emprise de la chaussée circulée dédiée au demi-tour aisé devra comporter un rayon de giration de 11 mètres minimum.

### ARTICLE Uec5.2 : CLÔTURES

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale.

Les clôtures devront permettre le libre passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.).

Les points de référence pour calculer la hauteur des clôtures sont comptés (en tout point de la clôture) entre le point le plus haut de la clôture et :

- Le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de référence de 10m comptée à partir de l'alignement. Cette disposition pourra être écartée lorsque le dénivelé mesuré au sein de la bande de référence est situé à 30cm minimum en dessous du niveau du domaine public, dans ce cas les dispositions ci-dessous seront appliquées.
- Le niveau du terrain naturel au-delà de la bande de référence de 10m.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

### COMPOSITION :

Les clôtures implantées en limite par rapport aux voies et emprises publiques doivent être constituées soit :

- o Par des haies, grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m. Dans ce cas la hauteur totale devra respecter une hauteur maximale de 1.8 mètres mesurée à partir du niveau de l'espace public.
- o Par des murs pleins limités à 1.6 m de hauteur maximale mesurée à partir du niveau de l'espace public.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

### ARTICLE Uec5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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 que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- Aux annexes de moins de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol et terrasses de plain-pied.
- Aux équipements d'intérêt collectif et service public.

Pour l'ensemble de ces exceptions, l'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

#### **VOLUMÉTRIE :**

- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec les constructions existantes.
- L'aspect des constructions à usage d'activité doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

#### **TOITURE :**

- La couverture des constructions doit être réalisée au moyen de toiture à pentes variant entre 35 et 60 degrés (pour les constructions annexes la règle de pente minimum peut être écartée pour des contraintes techniques à justifier).
- Les toitures à une pente sont autorisées si elles présentent un maximum de 35°
- Les toitures terrasses constituant un lieu de vie sont autorisées seulement si :
  - o La hauteur totale du niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse est inférieure ou égale à 3.5m.
  - o L'emprise totale de la surface habitable soit inférieure ou égale à 20% de la surface totale de la toiture de la construction
- Les toitures devront présenter des couleurs et aspects similaires à ceux présents sur les constructions existantes aux alentours immédiats.

#### **MATÉRIAUX ET COULEURS :**

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Dans tous les cas les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales, ou blanc (sauf blanc pur).
- Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments présentant un aspect métallique et/ou non peint.
- Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

- Sont également autorisés les bardages (sur tout ou partie de la façade) d'aspect bois ou métal / acier non réfléchissant.
- Le recours à des matériaux différents, liés au choix d'une qualité environnementale ou à l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

#### DIVERS :

- D'une manière générale :
  - o Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes (fioul, eau pluviale...) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils devront être composés de teintes non brillantes à terme.
  - o Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.
- La pose de panneaux solaires doit être privilégiée sans débord et sans superposition des panneaux sur la couverture. Elle est à favoriser sur les annexes et appentis. En cas de pose sur le corps principal du bâtiment, leur positionnement doit être situé en partie basse de la toiture et privilégié sur les toitures non visibles du domaine public, leur forme doit suivre une logique rectangulaire et de préférence parallèle au faîtage.

#### ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

##### Principes généraux

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

Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat. Les espaces libres de toute construction ou installation devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

- Les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.
- Au moins 30 % de la surface de la zone Uec doivent être traités en espaces libres non imperméabilisés (dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre).

#### ARTICLE Uec6 : RÉSEAUX DIVERS

De manière générale, il est rappelé que si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas en capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

##### ARTICLE Uec6.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### ARTICLE Uec6.2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

### ARTICLE Uec6.3 – EAU PLUVIALE

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout aménagement ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Pour chaque nouvelle construction principale, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge exclusive un dispositif adapté d'une capacité minimale de 1 mètre cube pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu. Ce dispositif devra être enterré ou à défaut bénéficier d'une intégration paysagère permettant de réduire sa visibilité depuis l'espace public.

Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, le dispositif imposé ci-avant pourra être écarté lorsque les travaux réduisent de plus de 15% l'emprise des surfaces non imperméabilisées, ou créent une extension supérieure ou égale à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Il est rappelé que l'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les dolines et tout autre indice karstique, ainsi que dans les zones à risque de glissement identifiées.

### ARTICLE Uec6.4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

Les éoliennes de plus de 12 mètres de haut, doivent être implantées en respectant une distance par rapport aux constructions à usage d'habitation ou de zones destinées à l'habitation au moins égale à la hauteur. Dans ce cas, la hauteur se mesure du sol naturel en tout point de l'installation (pales comprises).

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.



## **TITRE VIII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE D'ACTIVITÉS DITE ZONE « UY »**

### **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**

La zone UY regroupe les zones d'activités de la commune destinées à accueillir les constructions d'activités, de services et de commerces. Elle comprend un secteur UYz destiné aux activités à dominante industrielle.

#### **Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer à la pièce 6.3 qui permet d'identifier les risques naturels présents.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées aux titres I à V.
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.
- La zone recense une protection protégée au titre du patrimoine

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales.

### **ARTICLE UY1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Sur l'ensemble de la zone UY, toutes les occupations et utilisations du sol non 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, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières dans le tableau ci-dessous.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone UY	Secteur UYz
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	<b>X</b>	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Habitation</b>	Logement	<b>X</b>	<b>X</b>
	Hébergement	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>C1 + C2</b>	<b>C1 + C2</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>	<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>	<b>X</b>
	Restauration	<b>C1 + C3</b>	<b>C1 + C3</b>
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>C1 + C3</b>	<b>C1 + C3</b>
	Cinéma	<b>X</b>	<b>X</b>

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A
	Lieux de cultes	X	X
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Équipements sportifs	X	X
	Industrie	A	A
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Entrepôt	A	A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
<b>Autres occupations et utilisations du sol</b>	Bureau	A	A
	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Changements de destination	C4	C4
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C5	C5
	Affouillements et exhaussements du sol	C6	C6
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X

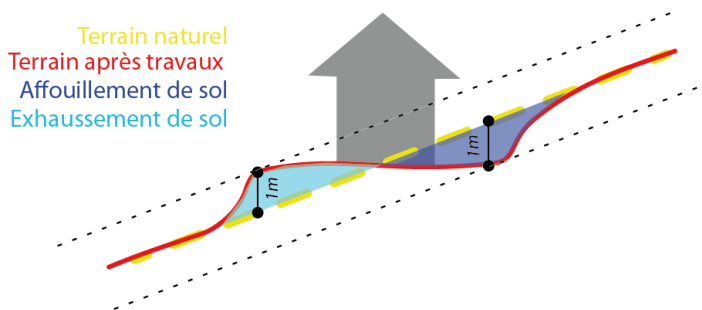
Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes. De manière générale les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Seules sont admises les constructions listées dans le tableau et celles soumises à conditions particulières ci-dessous :

- **C1** : le logement de fonction (exigeant la présence d'un gardien) est autorisé aux conditions cumulées suivantes :
  - o Que le logement soit rattaché au secteur d'activité auquel il dépend
  - o Que le logement soit intégré ou accolé au bâtiment principal d'activités et limité à 1 logement par activité dans une limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum par logement.
  - o Que l'installation des activités admises soit antérieure ou simultanée à la réalisation des constructions à usage de logement de fonction.
- **C2** : Pour ce qui concerne les activités commerciales uniquement, la surface de vente autorisée est limitée à 400 m<sup>2</sup> maximum.
- **C3** : Les sous-destinations « restauration » et « activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle » sont autorisées si elles sont liées à une activité implantée au sein de la zone.
- **C4** : Le changement de destination ne peut être accordé que si la destination à venir est autorisée au sein de la zone.
- **C5** : Les dépôts sont autorisés uniquement s'ils sont liés et indispensables à une activité autorisée dans la zone, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de ne pas engendrer de risques ou de nuisances.

- **C6** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier.

**Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol**



## ARTICLE UY2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas prises en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied.

### ARTICLE UY2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

#### RÈGLES :

Les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 6 mètres mesuré horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement. Ce recul est porté à 5m au sein du secteur UYz.

Pour les bâtiments existants, un recul moindre est admis en cas d'extension ou d'annexes accolées sans pouvoir aggraver le recul existant.

Le long de l'autoroute, les constructions respecteront un recul de 50m de part et d'autre de l'axe.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé. Dans ce cas, l'extension ne doit pas aggraver le recul de la construction existante par rapport à la limite.

## ARTICLE UY2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

### RÈGLES :

Les constructions sont admises en limites séparatives sauf en limite avec une zone UB ou UA où le recul est porté à 3m.

Au sein du secteur UYz, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres. Toutefois, en limite de zone destinée à l'habitat, les constructions devront respecter un recul supérieur ou égale à 15m.

Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé au sein de la bande de recul principale) pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

## ARTICLE UY2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 2 mètres soit respecté entre toute autre construction.

Au sein du secteur UYz, le recul minimum est porté à 5m.

## ARTICLE UY2.4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol globale ne doit pas dépasser plus de 70% de la surface de l'unité foncière.

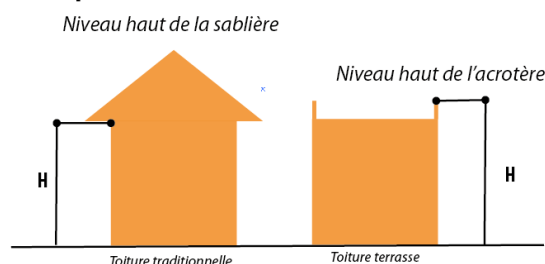
## ARTICLE UY3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés en tout point de la construction entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et le niveau du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc

### Schéma explicatif : Prise en compte du point de référence de la Hauteur



### RÈGLES :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres sauf en cas de nécessité technique, auquel cas une adaptation modérée de la règle est autorisée.

Au sein du secteur UYz, la hauteur est portée à 25m.

Pour les constructions nouvelles ou extensions adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le principe de base), la hauteur est limitée à celle de la construction existante. En cas de construction adossée de part et d'autre à deux constructions existantes présentant des hauteurs différentes, la référence sera prise sur l'une ou l'autre des constructions existantes.

## **ARTICLE UY4 : STATIONNEMENT**

### **PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 30 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

### **RÈGLES :**

Les places de stationnement aériennes (non comprises au sein d'une construction) seront réalisées en matériaux perméables sauf impossibilités techniques justifiées. Le nombre de place sera estimé en fonction du besoin.

Il est attendu a minima :

- La réalisation de place adaptée au personnel de l'entreprise
- La réalisation d'une de place de stationnement clientèle par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de vente

## **ARTICLE UY : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE UY5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS**

#### **LES RÈGLES D'IMPLANTATION DE BASE :**

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie le cas échéant et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et/ou la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

#### **LES MURS DE SOUTÈNEMENTS ET LES DÉBLAIS / REMBLAIS :**

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain, ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions et être inférieurs ou égales à 1.2 m de hauteur (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point le plus haut du mur).

Les murs en béton bruts apparents et les aménagements d'aspect enrochements / gabions sont interdits, exception faite pour les ouvrages rendus nécessaires pour la sécurité publique.

Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter une atteinte significative au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 0.80 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

## LES ACCÈS

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours, de déneigement et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Il est attendu un accès charretier par construction principale à vocation d'habitat. Un accès charretier supplémentaire pourra être aménagé en cas de constructions présentant des destinations différentes (et pour lesquelles il est nécessaire de garder un lien fonctionnel individuel).

## VOIRIES ET CHEMINEMENTS

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement).

### ARTICLE UY5.2 : CLÔTURES

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale.

Les clôtures devront permettre le libre passage de la petite faune.

Les points de référence pour calculer la hauteur des clôtures sont comptés (en tout point de la clôture) entre le point le plus haut et le niveau du domaine public mesuré à l'alignement.

Les clôtures implantées en limite du domaine public doivent être constituées soit :

- par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublés ou non de haies vives d'essences locales variées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m
- par des murs plein limités à 1,6m de hauteur totale, éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales variées

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

### ARTICLE UY5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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 que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- Aux annexes de moins de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol et terrasses de plain-pied.
- Aux équipements d'intérêt collectif et service public.

Pour l'ensemble de ces exceptions, l'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

#### VOLUMÉTRIE :

- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec les constructions existantes.
- L'aspect des constructions à usage d'activité doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

#### MATÉRIAUX ET COULEURS :

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.
- Dans tous les cas les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales et l'emploi du blanc pur (sauf pour les huisseries, menuiseries et portes) est interdit. Des touches de couleurs sont autorisées et limitées à 30% de la surface de la façade.
- Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants / réfléchissants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments présentant un aspect métallique et/ou non peint.
- Le recours à des matériaux différents, liés au choix d'une qualité environnementale ou à l'utilisation des énergies renouvelables est admis.

#### DIVERS :

- D'une manière générale :
  - o Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils devront être composés de teintes non brillantes à terme.
  - o Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère. De plus, des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations, leur volume devra être adapté à leur fonction.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.
- La pose de panneaux solaires doit être privilégiée sans débord et sans superposition des panneaux sur la couverture. Elle est à favoriser sur les annexes et appentis. En cas de pose sur le



corps principal du bâtiment, leur positionnement doit être situé en partie basse de la toiture et privilégié sur les toitures non visibles du domaine public, leur forme doit suivre une logique rectangulaire et de préférence parallèle au faîtage.

#### ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION :

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

Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat. Les espaces libres de toute construction ou installation devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.
- Au moins 20 % de la surface de la zone doivent être traités en espaces libres non imperméabilisés (dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre).

#### ARTICLE UY6 : RÉSEAUX DIVERS

De manière générale, il est rappelé que si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas en capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

##### ARTICLE UYA6.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

##### ARTICLE UY6.2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

#### ARTICLE UY6.3 – EAU PLUVIALE

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. Ce dispositif devra être enterré ou à défaut bénéficier d'une intégration paysagère permettant de réduire leur visibilité depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Il est rappelé que l'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les dolines et tout autre indice karstiques, ainsi que dans les zones à risque de glissement identifiées.

Le rejet des eaux pluviales dans les ouvrages de gestion autoroutiers est interdit sauf accord expresse du concessionnaire.

#### ARTICLE UY6.4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

## **TITRE IX : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE DITE ZONE « A »**

### **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**

**Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :**

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

**Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :**

« Peuvent être autorisées, en zone A :

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. »

La zone Ap regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

De plus, la zone agricole accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitation existante pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'annexes ou extensions limitées au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

**Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer à la pièce 6.3 qui permet d'identifier les risques naturels présents.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictees aux titres I à V.
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales.

### **ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Sur l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non 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, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières dans le tableau ci-dessous.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Au sein de la zone Ap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>C1</b>

	Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>Habitation</b>	Logement	<b>C2</b>
	Hébergement	<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>
	Restauration	<b>X</b>
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
	Cinéma	<b>X</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	<b>X</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	<b>X</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>C3</b>
	Lieux de cultes	<b>X</b>
	Équipements sportifs	<b>C3</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	<b>X</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>
	Entrepôt	<b>X</b>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<b>X</b>
	Bureau	<b>X</b>
<b>Autres occupations et utilisations du sol</b>	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	<b>X</b>
	Changements de destination	<b>C4</b>
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	<b>C5</b>
	Affouillements et exhaussements du sol	<b>C6</b>
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	<b>X</b>

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes. De manière générale les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

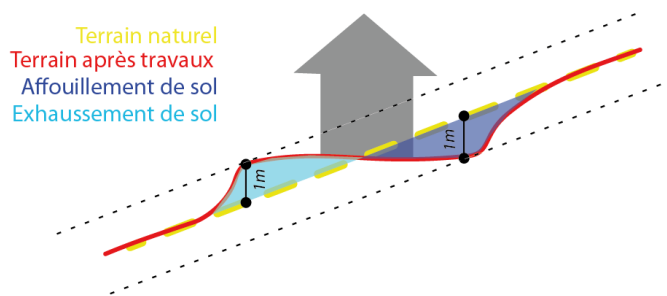
Seules sont admises les constructions listées dans le tableau et celles soumises à conditions particulières ci-dessous :

- **C1** : Seules sont admises les extensions et constructions des exploitations agricoles existantes sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - o Hormis lorsqu'ils sont soumis à un principe sanitaire conformément aux législations en vigueur, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale de

60 mètres par rapport à la limite d'une zone urbaine,

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments agricoles (moins de 60 mètres). Les activités exercées par un exploitant agricole qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admises uniquement au sein des bâtiments existants.
- **C2** : Au sein de la zone agricole les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation repérés au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme sont admises dans la limite de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol globale par unité foncière et à condition d'être implantées au sein de la zone identifiée au plan graphique.
- **C3** : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.
- **C4** : Le changement de destination est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'il répond à une ou plusieurs des destinations admises (confère dispositions générales). Seuls les bâtiments identifiés sur les plans de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- **C5** : Les dépôts sont autorisés uniquement s'ils sont liés à l'activité agricole ou s'ils répondent à un principe de valorisation de préservation des milieux humides ou de lutte contre les risques.
- **C6** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier.

**Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol**



## **ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION**

Sauf dispositions contraires, ne sont pas prises en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied.

**ARTICLE A2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

**RÈGLES :**

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 mètres. Ce recul est porté à 4 mètres minimum :

- Pour les annexes et extensions des constructions d'habitat repérées au document graphique au titre des articles L.151-11 et L151-12 du code de l'urbanisme.
- Pour les équipements d'intérêt général et service public.

Un recul différent du principe ci-dessus sera admis pour des circonstances particulières répondant à des motifs de sécurité (virage accentué, ...) ou de recherche du meilleur ensoleillement, sans qu'un dépassement de plus de 0.3m de la règle de recul imposée ne soit admis.

**ARTICLE A2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

**RÈGLES :**

L'implantation des constructions est libre.

**ARTICLE A2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 4 mètres soit respecté entre toute autre construction.

Les annexes liées aux constructions d'habitat isolées sont admises à s'implanter librement au sein de la zone graphique définie.

**ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol globale ne doit pas dépasser plus de 30% de la surface de l'unité foncière.

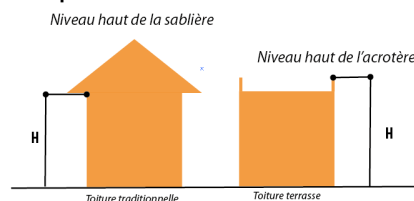
Les extensions et annexes de la construction d'habitation existante repérée sur le document graphique au titre des articles L.151-11 et L151-12 du code de l'urbanisme, doivent être réalisées sans accroître de plus de 35% l'emprise au sol cumulée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sur l'unité foncière.

**ARTICLE A3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés en tout point de la construction entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et le niveau du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les

**Schéma explicatif : Prise en compte du point de référence de la Hauteur**



équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

#### RÈGLES :

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :

- 9 mètres pour les constructions à usage de logement.
- 12 mètres pour les autres constructions.

En outre, pour les constructions d'habitat existantes (identifiées sur les plans graphiques) : la hauteur des annexes nouvellement édifiées est limitée à 4m entre tout point du bâtiment et le terrain naturel.

### ARTICLE A4 : STATIONNEMENT

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 30 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

#### RÈGLES :

Les places de stationnement aériennes (non comprise au sein d'une construction) seront réalisées en matériaux perméables sauf impossibilités techniques justifiées.

Le nombre de place sera estimé en fonction du besoin.

### ARTICLE A5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### ARTICLE A5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS

##### LES RÈGLES D'IMPLANTATION DE BASE :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie le cas échéant et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et/ou la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès.



### LES MURS DE SOUTÈNEMENTS ET LES DÉBLAIS / REMBLAIS :

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain, ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions et être inférieurs ou égales à 1.2 m de hauteur (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point le plus haut du mur).

Les murs en béton bruts apparents et les aménagement d'aspect enrochements / gabions sont interdits, exception faite pour les ouvrages rendus nécessaires pour la sécurité publique.

Les mouvements de sols (déblais/affouillements et remblais/exhaussements) susceptibles de porter une atteinte significative au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.

### LES ACCÈS

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours, de déneigement et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

### VOIRIES ET CHEMINEMENTS

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement).

### ARTICLE A5.2 : CLÔTURES

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale.

Les clôtures devront permettre le libre passage de la faune.

Les clôtures implantées en limite du domaine public doivent respecter une hauteur maximale de 1.6 mètres (hauteur mesurée à partir du niveau de l'espace public) et être constituées par des haies vives composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

### ARTICLE A5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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 que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- Aux annexes de moins de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol et terrasses de plain-pied.
- Aux équipements d'intérêt collectif et service public.

Pour l'ensemble de ces exceptions, l'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

#### **VOLUMÉTRIE :**

- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec les constructions existantes.
- Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

#### **TOITURE :**

- Sont interdits, hormis pour les constructions agricoles, les toitures terrasses et toitures à une pente, ainsi que les matériaux d'aspect bac acier sauf pour les constructions agricoles.
- La couverture des constructions doit être réalisée au moyen de toiture à pentes variant entre 35 et 60 degrés pour les constructions à usage de logement et un minimum de 15% pour les autres constructions. Les serres agricoles à toitures arrondies pourront déroger aux degrés de pente minimale imposés.
- Les toitures devront présenter des couleurs et aspects similaires à ceux présents sur les constructions existantes aux alentours immédiats.

#### **MATÉRIAUX ET COULEURS :**

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.
- Pour les constructions autres qu'agricoles, les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales et l'emploi du blanc pur (sauf pour les huisseries, menuiseries et portes) est interdit.
- Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments présentant un aspect métallique et/ou non peint.
- Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Sont également autorisés les bardages (sur tout ou partie de la façade) d'aspect bois ou métal / acier non réfléchissant. Les teintes employées devront restées proches de celles utilisées sur les constructions environnantes.
- Le recours à des matériaux différents, liés au choix d'une qualité environnementale ou à l'utilisation des énergies renouvelables est admis.

#### **DIVERS :**

- D'une manière générale :

- Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils devront être composés de teintes non brillantes à terme.
- Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère. De plus, des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations, leur volume devra être adapté à leur fonction.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.
- La pose de panneaux solaires doit être privilégiée sans débord et sans superposition des panneaux sur la couverture. Elle est à favoriser sur les annexes et appentis. En cas de pose sur le corps principal du bâtiment, leur positionnement doit être situé en partie basse de la toiture et privilégié sur les toitures non visibles du domaine public, leur forme doit suivre une logique rectangulaire et de préférence parallèle au faîtage.

#### ARTICLE A5.4 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION :

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

Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat. Les espaces libres de toute construction ou installation devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 200% est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.
- Au moins 60 % de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés (surface portée à 40% au sein du secteur d'extension de l'habitat isolé).

Ces dispositions pourront être assouplies au regard de contraintes techniques ou topographiques justifiées.

#### ARTICLE A6 : RÉSEAUX DIVERS

De manière générale, il est rappelé que si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas en capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

##### ARTICLE A6.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe, par une conduite de caractéristique suffisante. Le cas contraire, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

Tous les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE A6.2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe et qu'il dispose des capacités adaptées.

À défaut les eaux usées doivent être évacuées par un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes sanitaires en vigueur. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

#### ARTICLE A6.3 – EAU PLUVIALE

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. Ce dispositif devra être enterré ou à défaut bénéficier d'une intégration paysagère permettant de réduire leur visibilité depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Il est rappelé que l'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les dolines et tout autre indice karstiques, ainsi que dans les zones à risque de glissement identifiées.

Le rejet des eaux pluviales dans les ouvrages de gestion autoroutiers est interdit sauf accord expresse du concessionnaire.

#### ARTICLE A6.4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

## **TITRE X : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE DITE ZONE « N »**

### **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :**

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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. »

#### **Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :**

« 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. »

La zone N est une zone de protection stricte qui couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces 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'espace naturel.

#### **Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer à la pièce 6.3 qui permet d'identifier les risques naturels présents.
- Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictees aux titres I à V
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales.

### **ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Sur l'ensemble de la zone N toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole, 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, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières dans le tableau ci-dessous.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

- ⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

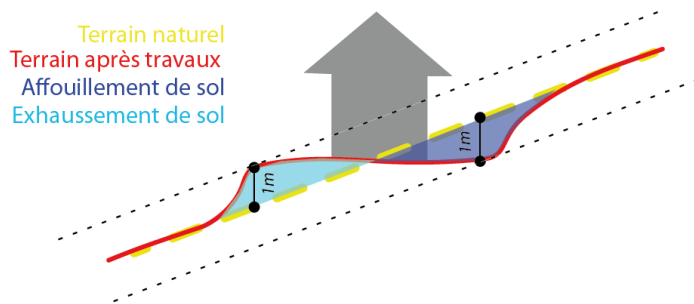
Destination des constructions	Sous-destinations	Au sein de la zone N	Au sein du STECAL Nc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	A	X
Habitation	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Restauration	X	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X	C1
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	C2
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	X	X
	Lieux de culte	X	X
	Salle de spectacle	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C1	C1
	Équipements sportifs	C1	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Entrepôt	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
	Bureau	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Changements de destination	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C3	C3
	Affouillements et exhaussements du sol	C4	C4
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes. De manière générale les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Seules sont admises les constructions listées dans le tableau et celles soumises à conditions particulières ci-dessous :

- **C1** : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.
- **C2** : Au sein du secteur Nc seules sont autorisées les extensions et les constructions nouvelles en lien avec les activités d'enseignement existantes.
- **C3** : Les dépôts sont autorisés uniquement s'ils sont liés à l'activité forestière ou s'ils répondent à un principe de valorisation de préservation des milieux humides ou de lutte contre les risques.
- **C4** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier.

**Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol**



## ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas prises en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

- Les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...).
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- Les terrasses de plain-pied.

### ARTICLE N2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

#### RÈGLES :

Les constructions, devront s'implanter en retrait en respectant un recul d'au moins 4 mètres mesuré horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement.

Les constructions sont interdites dans une bande de recul de 100 m comptée à partir de l'axe autoroutier. Seules restent admises au sein de cette marge de recul :



- Les constructions, ouvrages et aménagements liés ou nécessaires aux infrastructures routières et notamment celles liées à l'entretien du réseau autoroutier concédé.
- Les constructions et équipements des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, notamment les réseaux d'intérêt publics, dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 12m (à défaut un recul minimum de 25m sera observé vis-à-vis du domaine public autoroutier concédé).

Un recul différent du principe ci-dessus sera admis pour des circonstances particulières répondant à des motifs de sécurité (virage accentué, ...) ou de recherche du meilleur ensoleillement, sans qu'un dépassement de plus de 0.3m de la règle de recul imposée ne soit admis.

## ARTICLE N2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

### RÈGLES :

L'implantation des constructions est libre.

## ARTICLE N2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 4 mètres soit respecté entre toute autre construction.

Au sein du secteur Nc, l'implantation n'est pas contrainte afin de pouvoir optimiser le développement du secteur.

## ARTICLE N2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière en zone N. Ce coefficient est porté à 20% au sein du secteur Nc.

Ce coefficient n'est pas imposé aux ouvrages, constructions, installations ou aménagements liés ou nécessaires à l'activité autoroutière.

## ARTICLE N3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés en tout point de la construction entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et le niveau du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc

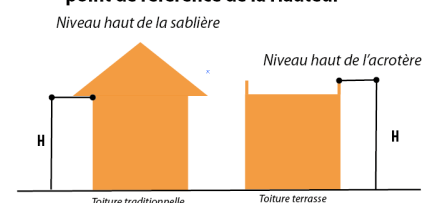
### RÈGLES :

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 6 mètres.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;

**Schéma explicatif : Prise en compte du point de référence de la Hauteur**



- Aux équipements collectifs ou de services publics.

## **ARTICLE N4 : STATIONNEMENT**

### **PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 30 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

### **RÈGLES :**

Les places de stationnement aériennes seront réalisées en matériaux perméables sauf impossibilités techniques justifiées. Le nombre de place sera estimé en fonction du besoin.

## **ARTICLE N5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE N5.1 : IMPLANTATION, TERRASSEMENT, ACCÈS**

#### **LES RÈGLES D'IMPLANTATION DE BASE :**

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie le cas échéant et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et/ou la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

#### **LES MURS DE SOUTÈNEMENTS ET LES DÉBLAIS / REMBLAIS :**

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain, ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions et être inférieurs ou égales à 1.2 m de hauteur (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point le plus haut du mur).

Les murs en béton bruts apparents et les aménagements d'aspect enrochements / gabions sont interdits, exception faite pour les ouvrages rendus nécessaires pour la sécurité publique.

Les mouvements de sols (déblais/affouillements et remblais/exhaussements) susceptibles de porter une atteinte significative au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.

#### **LES ACCÈS**

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte

à assurer l'approche des services publics, notamment de secours, de déneigement et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

### VOIRIES ET CHEMINEMENTS

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement).

### ARTICLE N5.2 : CLÔTURES

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale.

Hormis pour celles liées à l'activité autoroutière, les clôtures implantées en limite du domaine public devront :

- Permettre le libre passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.).
- Respecter une hauteur maximale de 1.6 mètres (hauteur mesurée à partir du niveau de l'espace public) et être constituées par des haies vives composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage.
- Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

### ARTICLE N5.3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

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 que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec les constructions existantes.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments présentant un aspect métallique et/ou non peint.

D'une manière générale :

- Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes (fioul, eau pluviale...) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils devront être composés de teintes non brillantes à terme.
- Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

La pose de panneaux solaires doit être privilégiée sans débord et sans superposition des panneaux sur la couverture. Elle est à favoriser sur les annexes et appentis. En cas de pose sur le corps principal du bâtiment, leur positionnement doit être situé en partie basse de la toiture et privilégié sur les toitures non visibles du domaine public, leur forme doit suivre une logique rectangulaire et de préférence parallèle au faîtage.

### ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

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

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 200% est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront de préférences d'essences locales et adaptées au climat.
- Au moins 65 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre non imperméabilisés. Ce pourcentage est porté à 80% au sein du secteur Nc.

Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat. Les espaces libres de toute construction ou installation devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Ces dispositions pourront être assouplies au regard de contraintes techniques ou topographiques justifiées, en outre elles ne sont pas applicables aux ouvrages, constructions, installations ou aménagements liés ou nécessaires à l'activité autoroutière.

### ARTICLE N6 : RÉSEAUX DIVERS

Il est rappelé que pour l'application des dispositions du règlement, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

#### ARTICLE N6.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être

raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe, par une conduite de caractéristique suffisante. Le cas contraire, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

Tous les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE N6.2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe et qu'il dispose des capacités adaptées. À défaut, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes sanitaires en vigueur. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### ARTICLE N6.3 – EAU PLUVIALE

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. Ce dispositif devra être enterré ou à défaut bénéficier d'une intégration paysagère permettant de réduire leur visibilité depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Il est rappelé que l'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les dolines et tout autre indice karstiques, ainsi que dans les zones à risque de glissement identifiées.

Tout rejet d'eau pluviales dans les ouvrages de gestion autoroutier est interdit sauf l'accord expresse du concessionnaire.

#### ARTICLE N6.4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

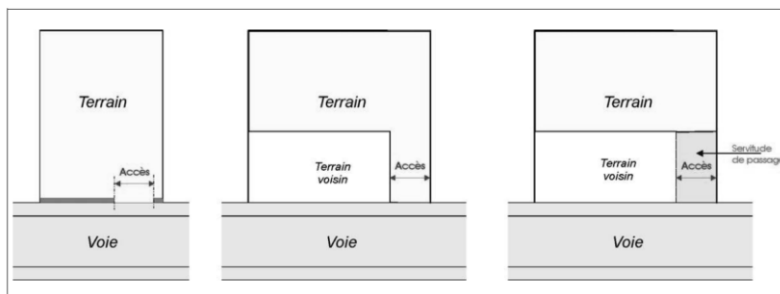
## ANNEXE - LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.151-15 du Code de l'Urbanisme, certains des termes définis ci-dessous (et surlignés en bleu) sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par le lexique national d'urbanisme.

### Accès

L'accès est un passage privé ou public situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules (on parle d'accès charretier) ou les piétons pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte ou non à la circulation publique. Les accès comprennent les éléments de structures tels que les poteaux.



### ALIGNEMENT

Désigne la limite entre un espace privatif et une voie ou emprise publique.

### AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Uniquement pour la construction d'habitat isolé repérée sur les plans graphique, la notion d'éloignement n'est pas applicable compte-tenu de la zone d'implantation définie.

### CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

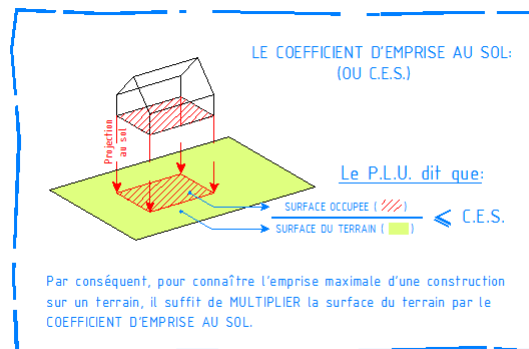
Ne sont régies par le présent règlement que les clôtures donnant sur le domaine public, celles implantées le long des limites séparatives restent soumises aux dispositions du Code Civil.

Sauf disposition expresse dans le règlement, les clôtures à vocation agricole ou forestière ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur des articles 8.

#### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.



#### CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

#### DÉFRICHEMENT

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

#### EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de l'emprise concernée pour éviter qu'elle ne soit utilisée de façon incompatible avec la destination future. Leur délimitation est précisée sur les plans de zonage et leur liste y figure.

#### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, de pompes à chaleur, etc.

#### ESPACE LIBRE

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (y compris les aires en ever-green), des accès et des équipements à vocation de services publics.



**EXHAUSSEMENT DE SOL**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

**EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**FAÇADE**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**FAÎTAGE**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

**GABARIT**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**LIMITES SÉPARATIVES**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**LOGEMENTS AIDÉS**

Est appelé logement aidé tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat et / ou des collectivités pour son acquisition ou sa construction.

- Logements à loyer modéré  
Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).
- Logements en accession abordable  
Il s'agit de logements destinés à l'accession à la propriété qui bénéficie d'un financement de type prêt social de location-accession (PSL-A) ou d'un mode de financement autre conditionné aux plafonds de ressources des ménages concernés ou encore qui est commercialisé par un opérateur dont l'activité s'inscrit dans un cadre réglementaire national fixant des plafonds de prix de vente ainsi que de ressources des acquéreurs. Il s'agit également des logements intermédiaires au sens de la définition donnée par l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation. Enfin, les logements en habitat individuel, relevant de lots à bâtir, dont le terrain d'assiette est inférieur à 300 m<sup>2</sup>, sont également comptabilisés dans cette catégorie.

**PISCINE**

Dans le présent règlement une piscine est considérée comme une construction (et non comme une annexe) et doit respecter les règles générales édictées aux articles 3 et 4. Pour le calcul de la marge de recul, les éléments à prendre en compte seront le bord extérieur de la margelle ou, en l'absence, le bord extérieur du bac.

**SABLIÈRE**

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade.

**SAILLIES**

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

**SOL OU TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

Ne sont pas prises en compte les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande d'autorisation et sans lien avec les travaux envisagés, sauf à prouver que d'éventuels aménagements ont été réalisés dans le but d'induire le service instructeur en erreur.

**SURÉLEVATION**

Désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en rehaussant plusieurs murs ou la toiture.

**SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**TERRASSE**

Le présent règlement renvoi à deux types de terrasses :

- Les terrasses au sol « dites de plain-pied », non surélevées ou très faiblement surélevées dont la hauteur au niveau du sol naturel est inférieure à 30cm. Ces dernières ne sont pas considérées comme des constructions et sont exemptées des règles applicables au construction en matière de hauteur, d'emprise au sol et de recul.
- Les terrasses surélevées ou soutenues (sur pilotis,...) dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure ou égale à 30cm. Elles sont considérées comme des constructions et sont soumises aux dispositions du règlement.

**TRANSPARENCE HYDRAULIQUE**

La transparence hydraulique est le principe par lequel les clôtures doivent laisser passer les écoulements hydrauliques sans les retenir, elle se traduit par des clôtures perméables dans leur composition (haie végétale, grillage) ou leur forme (percées pour les murs). Ce principe s'applique à toutes les clôtures quel que soit leur composition.

**UNITÉ FONCIÈRE**

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. On parle également de tènement.



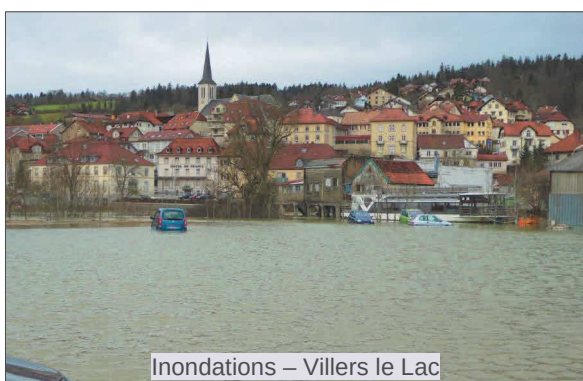
**PRÉFET  
DU DOUBS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires  
du Doubs**

# Guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols et la planification du territoire en l'absence de PPR Mvt\*

*(\*Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain)*



Inondations – Villers le Lac



Effondrement - Busy



Chute de blocs - Moncley



Glissement de terrain - Soulce-Cernay

## Sommaire

I Introduction.....	3
1 Informations générales sur les phénomènes.....	3
2 Règles d'instruction des autorisations d'urbanisme.....	4
3 Cas des études géotechniques.....	5
1. Réglementairement.....	5
2. Jurisprudence.....	6
II Les zones soumises aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement.....	7
1 - Principes applicables à l'ensemble du chapitre.....	7
2 - Principes supplémentaires en fonction des indices.....	8
1. Zone d'indices avérés.....	8
2. Zone de forte densité d'indices – hors indices avérés.....	9
3. Zone de moyenne densité d'indices.....	10
III Les zones soumises à l'aléa glissement de terrain.....	12
1 Principes applicables à l'ensemble du chapitre.....	13
2 Principes supplémentaires en fonction des zones.....	14
1. Zones de glissement avéré.....	14
2. Zone d'aléa très fort.....	14
3. Zone d'aléa fort.....	15
4. Zone d'aléa moyen.....	16
5. Zone d'aléa faible.....	17
IV Les zones soumises à l'aléa éboulement et chutes de blocs.....	18
1 Principes applicables à l'ensemble du chapitre.....	18
2 Zone d'aléa avéré ou à risque selon atlas départemental.....	18
V Annexes.....	19

## I Introduction

Les mouvements de terrains sont des phénomènes naturels, dont la probabilité d'occurrence et l'intensité sont difficiles à réduire. Afin de limiter les risques, il convient donc d'agir le plus en amont possible sur la limitation des enjeux exposés.

Dans ce cadre, les services de l'État ont défini des mesures de prévention pour l'urbanisme, adaptées à ces phénomènes naturels pour des niveaux d'aléa intermédiaires. Ces mesures permettent d'éclairer les autorités compétentes en matière d'aménagement du territoire dans leur projet d'aménagement, afin de prendre en compte les spécificités du milieu naturel.

Lorsqu'un projet se situe dans une zone à risque de mouvements de terrain, le service instructeur pourra s'appuyer sur les mesures définies dans le présent document pour juger de la viabilité du projet. Pour des aléas faibles, ou pour des projets limités, le présent document permettra de conseiller les pétitionnaires. Dans les zones d'aléas les plus forts, en s'appuyant sur les mesures adaptées et définies dans le présent document, le service instructeur devra faire appliquer l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Les départements de Bourgogne-Franche-Comté disposent de connaissance sur les aléas mouvements de terrain sous différentes formes (atlas départementaux, données historiques, informations ponctuelles...). Ce document ne reprendra pas le travail d'identification des zones d'aléas mais s'appuiera sur les documents existants. De la même manière, les définitions des niveaux d'aléas établies notamment lors de l'élaboration des atlas départementaux par le CEREMA, seront conservées.

Sur la base des recommandations départementales, un guide régional tend à harmoniser les décisions portant sur l'urbanisme à l'échelle de la région Bourgogne-Franche-Comté, tout en prenant en compte les spécificités locales.

Le présent document détaille les bonnes pratiques et les recommandations liées aux différents cas de figures. Les mêmes informations sont disponibles sous forme d'un tableau synthétique disponible en annexe 1. Il sera également utile aux services en charge de la planification territoriale.

Ce document est à considérer comme une aide à la décision. Il répond à une demande du réseau risques d'harmoniser les pratiques départementales au niveau régional. Ce guide n'est pas opposable et ne peut en aucune manière engager la responsabilité des services de l'État.

### 1 Informations générales sur les phénomènes

Les mouvements de terrains sont des déplacements plus ou moins brutaux du sol ou du sous-sol d'origine naturelle ou anthropique. Les quatre grandes familles d'aléas mouvements de terrains sont les suivantes :

- les affaissements et effondrements,
- les glissements de terrains,
- les éboulements et chutes de blocs,
- les érosions de berges,
- la liquéfaction des sols.

Les affaissements et les effondrements sont induits par la présence de cavités souterraines anthropique ou naturelle, de tailles variables (du mètre à la dizaine de mètres), qui restent souvent invisibles en surface et qui peuvent être interconnectées ou isolées. L'affaissement correspond à une dépression topographique en forme de cuvette due au fléchissement lent des terrains de surface. C'est une dépression souple et sans rupture. L'effondrement est une rupture spontanée de la partie supérieure d'une cavité. La zone effondrée est limitée par des fractures sub-verticales. Deux phénomènes naturels peuvent être à l'origine de la formation de ces cavités : la karstification (dissolution de roches calcaires, de gypses ou de sels) et la suffosion (érosion mécanique dans des formations sédimentaires meubles).

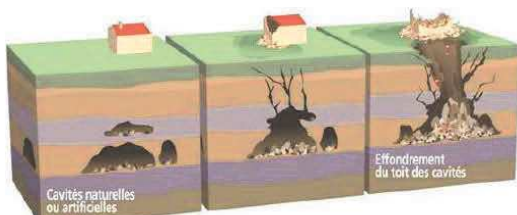


Illustration d'une cavité et d'un effondrement  
(source : MTES)



Les glissements de terrains sont des déplacements à vitesse variable (de quelques millimètres par an à quelques mètres par jours) d'une masse de terrain le long d'une surface de rupture généralement courbe ou plane. Les conditions d'apparition du phénomène sont liées à la nature et à la structure des terrains, à la morphologie du site, à la pente topographique et à la présence d'eau. Les matériaux affectés sont très variés (roches marneuses ou schisteuses, formations tertiaires altérées...) mais globalement la présence d'argile en forte proportion est toujours un élément défavorable compte tenu de ses mauvaises caractéristiques mécaniques. La saturation des terrains en eau (présence de sources, fortes précipitations, fonte des neiges brutales) joue aussi un rôle moteur dans le déclenchement de ces phénomènes.

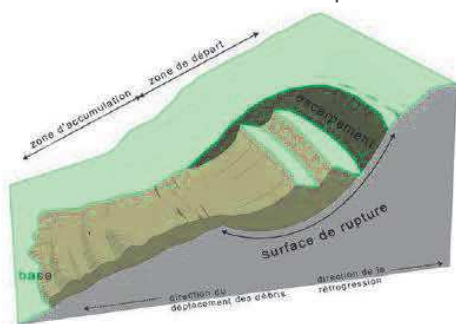
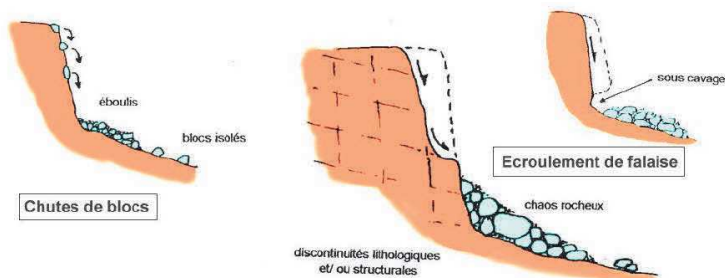


Schéma synthétique de glissement de terrains (source DDT71)

Les éboulements et les chutes de blocs sont des mouvements rapides, discontinus et brutaux résultant de l'évolution naturelle des falaises et des versants rocheux et de l'action de la pesanteur affectant des instabilités rocheuses ou des matériaux rigides et fracturés tels que calcaires, grès, roches cristallines... Le phénomène est sensible aux discontinuités d'origine tectonique, à la présence de cavités. Le démantèlement des falaises peut également être favorisé par la présence de nappes hydrostatiques, par le développement des systèmes racinaires, le lessivage des fissures par les eaux de pluie ou de ruissellement et l'alternance des cycles gel/dégel. Les conséquences vont de la chute de pierres aux éboulements de grande masse.



Mécanisme des éboulements (source BRGM)

Il est à noter qu'en cas d'empiétement d'un projet sur deux zones d'aléa, il faut tenir compte de l'aléa le plus contraignant pour l'application des mesures d'urbanisme.

Pour aller plus loin, le CEREMA, département du laboratoire d'Autun, a réalisé des fiches descriptives des aléas mouvements de terrain. Lien vers les fiches : <http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/mouvements-de-terrain-glissement-chute-eboulement-r2857.html>

## 2 Règles d'instruction des autorisations d'urbanisme

Le service instructeur du droit des sols appliquera le document d'urbanisme en vigueur si celui-ci contient un zonage et des règles relatifs aux phénomènes de mouvement de terrain. En l'absence de telles informations, il s'appuiera sur l'atlas départemental des mouvements de terrain et appliquera l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme pour interdire les projets ou émettre des prescriptions suivant les principes du présent guide de recommandations.

### 3 Cas des études géotechniques

#### 1. Réglementairement

Un service instructeur du droit des sols ne peut pas exiger d'étude géotechnique d'un pétitionnaire. Cependant, il peut refuser une autorisation d'urbanisme s'il a connaissance d'un risque, au titre de l'article R111.2 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, le service instructeur peut demander au pétitionnaire de justifier que le projet ne présente pas de risque, sous entendu : en apportant la preuve via la production d'une étude géotechnique. **L'article R 111-2 permet de demander une étude géotechnique conclusive.**

Exemple de rédaction sur la nécessité d'une étude : « *D'après l'atlas [X], il y a suspicion de phénomène de [Y] sur le terrain. L'étude vérifiera l'existence de ce phénomène, et s'il le prouve, l'étude devra démontrer que le projet est faisable, préciser son impact sur les parcelles concernées et environnantes et définir les dispositions à mettre en place afin de les prévenir et d'assurer également la pérennité du projet.* »

Les études géotechniques sont normalisées, mais cette norme, NF P 94 500, est d'application volontaire, c'est-à-dire non obligatoire. Pour qu'elle soit appliquée par les bureaux d'étude, le Maître d'Ouvrage doit préciser dans son marché ou sa consultation que les études devront être menées en respectant la norme. Les éléments de mission sont donnés dans la partie 6.2 de la norme, il est fortement conseillé de suivre l'ordre des missions lors d'un projet. Cependant, lorsque un mouvement de terrains a lieu, il est courant et préférable de commencer par une mission de type G5 (diagnostic géotechnique) pour réaliser un diagnostic puis de reprendre une mission G1 (étude géotechnique préalable) lorsque un aménagement ou des confortements sont prévus. Les études géotechniques devront délimiter les secteurs où les constructions sont admissibles, définir les caractéristiques du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa et fournir les techniques constructives à adopter pour s'affranchir de l'aléa et assurer la pérennité des constructions et des secteurs périphérique. Elle devra également prouver que le projet est viable au regard de la sécurité des personnes et des biens (existants ou projetés) et au regard de la protection de l'environnement. Les services de l'État et communaux peuvent demander à se faire communiquer les études produites, qui doivent aboutir à des conclusions nettes sur la faisabilité du projet et les prescriptions à mettre en œuvre.

Le service instructeur peut indiquer au pétitionnaire les points de vigilance à porter sur l'étude géotechnique :

- L'étude doit respecter la norme ;
- Définir le contenu minimum d'étude géotechnique en fonction du type d'aléa (voir encarts en rouge dans le présent document) ;
- Demander le chiffrage approximatif du surcoût lié à la construction ;
- Insister sur l'obligation de se baser sur des études conclusives prouvant les possibilités de réaliser de façon pérenne le projet, sans préjudices sur les parcelles et biens environnants.

**En résumé : le service instructeur doit vérifier la présence de l'étude géotechnique, si elle est demandée par le présent guide. Il ne doit pas juger de la qualité du contenu de l'étude mais uniquement s'assurer qu'elle est conclusive, traite de tous les phénomènes présents sur la parcelle et qu'elle rend le projet réalisable. Dans la mesure du possible, le service instructeur vérifiera que le projet tient compte des conclusions de ladite étude (présence/absence de sous-sol, hauteur de talus, infiltration des eaux pluviales, ...). Dans ce cas, le service émet un avis favorable sous réserve du respect des conclusions de l'étude géotechnique réalisée.**

Note : Dans la suite du document, à chaque fois que l'on évoque une étude géotechnique, il est indispensable que l'étude respecte la norme NF P 94 500 et que le projet respecte les conclusions de l'étude.



## 2. Jurisprudence

Une étude géotechnique n'est pas une pièce obligatoire d'une autorisation d'urbanisme, néanmoins son absence dans le cadre d'un projet présentant des risques importants peut motiver un refus. CF l'extrait de Jurisques (12<sup>e</sup> édition, mai 2015) ci-dessous :

*« Lors de l'instruction d'une demande de permis de construire, les communes ont souvent tendance à exiger des pétitionnaires des études complémentaires (études géotechniques, études hydrauliques...) qui précisent la situation des terrains au regard des risques existants.*

*Or, il est de jurisprudence constante que la liste des pièces à fournir à l'appui d'une demande de permis de construire, figurant désormais à l'article R. 431-4 du code de l'urbanisme, est limitative (C.E., 12 déc. 1984, C.S.A. immobilière et commerciale « La Gauloise », n° 45/ 09).*

*Un P.L.U. ne pourra donc pas prescrire la production d'études complémentaires par le pétitionnaire dans les zones soumises à un risque naturel, de même que la demande de permis ne pourra pas être déclarée incomplète au seul motif de l'absence de telles études (C.A.A. Lyon, 27 mars 2012, Sté Arsi, n° 11LY01465). Le Conseil d'État a néanmoins admis la légalité d'un refus de permis de construire dans un secteur parisien exposé au risque d'effondrement de cavités souterraines. Ce refus a été valablement motivé par l'absence d'études précises permettant de garantir la stabilité de la construction projetée, l'administration n'étant pas tenue de réaliser elle-même et à ses frais les études ou sondages nécessaires (C.E., 14 mars 2003, Ville de Paris, n° 233545). »*

## II Les zones soumises aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement

Les zones de susceptibilité à l'aléa affaissement et effondrement sont déterminées d'une part en fonction de la densité des indices tels que : les effondrements, les cavités, les dolines, les grottes, les gouffres, les pertes, les résurgences, les entonnoirs, les avens, les rivières souterraines, les cuvettes et la répartition anormale des lignes de niveaux... et d'autre part de la localisation de formations géologiques sensibles à ce phénomène.

Le croisement de ces données permet de localiser des zones de sensibilité à ce phénomène (par exemple zones de moyenne densité ou de forte densité).

### 1 - Principes applicables à l'ensemble du chapitre

#### **Une étude géotechnique portant sur un aléa affaissement et effondrement de terrain comprendra à minima :**

- Une étude historique poussée de la zone afin de mettre en évidence les différents aléas ayant déjà impacté le secteur ainsi que les dates et méthodes d'exploitation dans le cas des carrières souterraines ;
- Le positionnement des cavités potentielles ainsi que les directions et les sens de circulation des eaux souterraines entre le projet et les exutoires (bien au-delà de la zone d'emprise du futur aménagement) ;
- La prise en compte de l'impact de l'aménagement sur les constructions existantes se situant au-dessus des circulations souterraines (en sachant que les circulations souterraines seront potentiellement modifiées par le projet) ;
- L'examen de la structure géologique, hydrologique et géotechnique du sous-sol pour estimer les potentialités d'aménagement et rechercher les anomalies structurales éventuelles ainsi que les cavités potentielles. Le choix de la profondeur et du nombre de forages devront se faire en fonction du projet et de la géométrie attendue des cavités afin de gérer au mieux le risque d'effondrement ;
- La faisabilité géotechnique du projet y compris des aménagements de gestion des eaux (réseaux, bassins, ...).

La réalisation des éléments de mission donnés par la norme NF P 94 500, en respectant leurs enchaînements, devraient permettre de cibler les projets risqués vis-à-vis des aléas géotechniques et pour les projets réalisables de prendre en compte, dans la conception et la vie de l'ouvrage, la particularité des sols et d'éviter ainsi les sinistres.

**L'étude doit prouver que le projet n'a pas d'impact préjudiciable sur les personnes, les biens (existants ou projetés) et les milieux (terrains, eaux) et que les milieux n'impacteront en aucune façon le projet.**

Une attention particulière est demandée, quel que soit le niveau d'aléa à :

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées dans les secteurs concernés par l'aléa « affaissement – effondrement ». En effet, les écoulements d'eau ont une influence dans le développement des cavités (débouillage de conduits par exemple fragilisant la structure générale). Par ailleurs, les secteurs karstiques sont très vulnérables aux pollutions. Par conséquent, la gestion des eaux doit être réalisée de façon soignée. Toutes les conduites des eaux pluviales ou usées, devront être étanches, leur pose réalisée de façon soignée et inspectée régulièrement, afin de garantir la pérennité des installations et l'absence de désordres géologiques locaux.
- L'écoulement de surface qui ne doit pas (ou peu) être modifié (déplacement de fossés, changement de point de rejet...), l'infiltration des eaux usées et pluviales n'est tolérée qu'en l'absence d'une possibilité de raccordement sur un réseau et, si cette infiltration ne se traduit pas par une augmentation du risque. L'imperméabilisation des sols et la concentration des eaux doit rester limitée. Les techniques de réemploi des eaux pluviales localement sont à privilégier ainsi que l'utilisation de matériaux drainants.
- L'infiltration directe dans des indices avérés (failles, gouffres, dolines, pertes, etc.) reste en principe à proscrire si une solution alternative existe. Si ce n'est le cas, elle sera tolérée pour les petits projets sous les conditions suivantes :
  - le réseau karstique est capable d'absorber la quantité d'eau supplémentaire apportée par le projet ;

- le point d'injection doit se situer à plus de 10 m en aval de toute construction ou aménagement ;
- l'injection est faite obligatoirement dans le substratum rocheux et non dans les terrains de couverture meubles de types éboulis, colluvions, moraines ou autre ;
- l'injection doit se faire progressivement pour ne pas saturer le réseau karstique (présence d'un bassin écreteur correctement dimensionné et isolé du sol) ;
- Le comblement, remblaiement d'indices karstiques (failles, gouffres, dolines, pertes, etc.) est en principe à proscrire même avec des matériaux meubles ou perméables.

Dans chacun des cas ci-dessus, une étude réalisée par un spécialiste en hydrogéologie peut être demandée afin de s'assurer que les projets n'entraîneront pas des conséquences négatives en termes de pollution ou de stabilité des structures géologiques. Pour les aménagements autorisés, il est nécessaire de privilégier leur implantation hors zone d'aléa ou en aléa le plus faible.

Les zones d'aléas affaissements et effondrements sont classées selon trois zones : les zones d'indices avérés (aléa fort), les zones de forte densité d'indices avérés (aléa fort) et les zones de moyenne densité d'indices avérés (aléa faible).

Les zones de susceptibilité à l'aléa affaissement et effondrement sont déterminées d'une part en fonction de la densité des indices tels que : les effondrements, les cavités, les dolines, les grottes, les gouffres, les pertes, les résurgences, les entonnoirs, les avens, les rivières souterraines, les cuvettes et la répartition anormale des lignes de niveaux... et d'autre part de la localisation de formations géologiques sensibles à ce phénomène.

Le croisement de ces données permet de localiser des zones de sensibilité à ce phénomène (par exemple zones de moyenne densité ou de forte densité).



## 2 - Principes supplémentaires en fonction des indices

### 1. Zone d'indices avérés

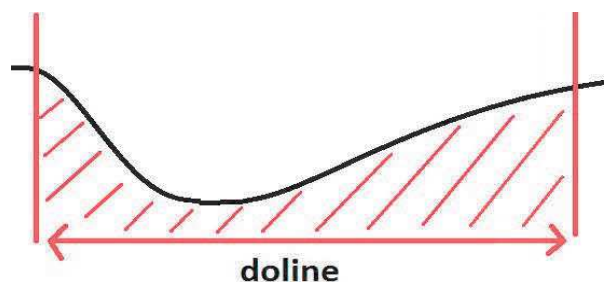
Les dolines et autres indices karstiques (gouffres, pertes...) sont associées à un aléa fort. Elles sont représentées dans l'atlas départemental de manière ponctuelle, par exploitation d'informations à grande échelle (carte IGN...). **En réalité, ces indices ont une certaine étendue spatiale**, que seul un examen particulier (étude géologique, hydrogéologique et géotechnique) pourra délimiter précisément.

La **délimitation précise de l'aléa** au droit des dolines, préférentiellement lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, facilitera l'application des principes de prévention définis dans le guide. En l'absence, les études seront effectuées au cas par cas lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Exemple :

sans délimitation des indices karstiques	après délimitation des indices karstiques
 <p>Le projet est-il dans la doline ???</p>	 <p>Le projet est dans la doline (aléa fort)</p>

Il est rappelé que l'aléa fort doit comprendre la totalité de la doline (le fonds et les flancs) :



## **Les indices avérés d'affaissement et d'effondrement doivent être protégés de tout(e) :**

- ouverture à l'urbanisation,
- nouvelle construction ou reconstruction (bâtiments divers, abris, auvents, piscines, équipements de service public, etc),
- nouveau terrain de camping, caravanning et d'accueil des gens du voyage, ainsi que leurs installations associées,
- extension de bâtiment à proximité de l'indice,
- stations de pompage et de relèvement si une solution alternative existe,
- fosses à lisier, stations de traitements de déchets,
- aménagements avec concentration d'une grande quantité d'eau (risques de départ d'eau),
- infiltration si une solution alternative existe. Une étude géotechnique avec volet hydrogéologique est à produire,
- modification d'écoulement des eaux, comblement ou remblaiement,
- comblement des indices, remblaiement à proximité.

Dans ces zones d'indices avérés et leur environnement proche, l'entretien d'un bâtiment existant est admis. La végétalisation de moins de 2 m de hauteur est accordée. Les projets d'infrastructures (route, chemin de fer) sont admis si impossibilité de l'aménager hors du secteur, avec étude géotechnique et hydrogéologique (rejet des eaux ...).

Enfin, il sera nécessaire d'être vigilant sur les indices qui auraient pu être remblayés par le passé. Ainsi, une analyse des cartes topographiques ou des anciennes photographies aériennes pourra être faite.

## **2. Zone de forte densité d'indices – hors indices avérés**

Dans ces zones, les recommandations sont les suivantes :

- Urbanisation : Les zones de forte densité d'indices sont en principe à protéger de toute ouverture importante à l'urbanisation (exemple : création de lotissement, création de zone AU des PLU) – Toutefois des projets pourront être autorisés sous réserve que, préalablement à la définition du projet soit réalisée une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique délimitant de manière précise les zones à risque (emprise d'indices) et fixant les conditions de réalisation des aménagements
- Nouvelles constructions (bâtiments divers, piscines, équipements de service public, etc). Les zones de forte densité d'indices sont en principe à protéger de toutes constructions nouvelles. Des projets pourront être autorisés dans certains cas, sous conditions strictes :
  - préalablement à la définition du projet, réalisation d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique (voir Chapitre II-1) délimitant de manière précise les zones à risques et fixant les conditions de réalisation de constructions neuves dans les zones les moins exposées ;
  - réalisation du projet conforme aux préconisations de l'étude géologique, hydrogéologique et géotechnique précitée.
- Reconstruction de bâtiment sinistré : La reconstruction est tolérée si le sinistre n'est pas dû à l'aléa, et à condition de ne pas augmenter les enjeux exposés ou la vulnérabilité ;
- Extension de bâtiment :
  - peuvent être admis : les petites extensions contigües de bâtiment limitées à 1 seul niveau, sans création de logement supplémentaire ou d'augmentation de vulnérabilité, les annexes (auvent, abri de jardin, local technique ..) ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un seul niveau
  - sous réserve de mise en oeuvre des mesures de réduction de vulnérabilité ci-après :
    - purger les éventuelles poches d'argiles ou remblais anciens et substituer par des matériaux calcaires sains et compactés
    - combler les éventuels petits vides, diaclases par des matériaux sains et compactés

- fonder les constructions de manière homogène, de préférence dans le calcaire compact et/ou au minimum à une cote hors gel
  - ceinturer les parties enterrées par un système drainant
  - limiter l'imperméabilisation des sols environnants
  - en cas d'anomalie structurelle importante du sol, prendre l'attache d'un bureau d'études spécialisé.
- Entretien des bâtiments existants : l'entretien est autorisé ;
  - Aménagements avec concentration d'une grande quantité d'eau : Autorisé sous réserve de production d'une étude géotechnique intégrant les conséquences d'une fuite et les modalités de vidange
  - Station de pompage et de relèvement STEP :
    - En règle générale à proscrire ;
    - Admis pour certains projets impossibles à construire hors zone d'aléa ou d'aléa plus faible. Dans ce cas, une étude géotechnique abordant également le volet hydrogéologique est à produire. Dans ce cas, on signalera l'importance de la surveillance régulière d'éventuelles fuites d'eau.
  - Terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées : Application d'un principe d'inconstructibilité. Toutefois des projets pourront être autorisés sous réserve que, préalablement à la définition du projet soit réalisée une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique délimitant de manière précise les zones à risque (emprise d'indices) et fixant les conditions de réalisation des aménagements
  - Piscine : En règle générale à proscrire. Admis en cas de réalisation d'une étude géotechnique intégrant les conséquences d'une fuite et les modalités de vidange. Une procédure doit conduire à ce que les produits désinfectant soient moins actifs (pas de traitement durant un certain temps avant la vidange). En cas de rejet dans les canalisations, une autorisation du gestionnaire de réseau et/ou de la station d'épuration est à recueillir.
  - Végétalisation : Pas d'interdiction. On applique les recommandations générales de taille (hauteur inférieure à 2 m).
  - Fosse à lisier, stations de traitements de déchets : autorisée, sous réserve de porter une attention particulière à l'étanchéité.
  - Infiltration : non autorisée si une solution alternative existe (admise si accord d'une étude géotechnique avec volet hydrogéologique – étude à produire).
  - Projet d'infrastructure (route, chemin de fer) : admis si impossibilité de l'aménager hors du secteur. Une étude géotechnique et hydrogéologique est à produire (rejet des eaux ...).

### 3. Zone de moyenne densité d'indices

Dans ces zones, les recommandations sont les suivantes :

- Ouverture à l'urbanisation : En principe interdite en l'absence d'étude géotechnique et hydrogéologique.
- Nouvelle construction : Autorisée, en dehors du périmètre de sécurité de l'indice, en veillant à la mise en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité ci-après :
  - limiter les descentes de charges (éviter les constructions à plusieurs niveaux) afin de réduire les risques de tassements différentiels
  - purger les éventuelles poches d'argiles ou remblais anciens et substituer par des matériaux calcaires sains et compactés
  - combler les éventuels petits vides, diaclases par des matériaux sains et compactés
  - fonder les constructions de manière homogène, de préférence dans le calcaire compact et/ou au minimum à une cote hors gel
  - ceinturer les parties enterrées par un système drainant

- limiter l'imperméabilisation des sols environnants
  - en cas d'anomalie structurelle importante du sol, prendre l'attache d'un bureau d'études spécialisé.
- Reconstruction de bâtiment : La reconstruction est autorisée si le sinistre n'est pas dû à l'aléa
- Extension de bâtiment : Autorisée, en dehors du périmètre de sécurité de l'indice, en veillant à la mise en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité ci-après :
  - limiter les descentes de charges (éviter les constructions à plusieurs niveaux) afin de réduire les risques de tassements différentiels
  - purger les éventuelles poches d'argiles ou remblais anciens et substituer par des matériaux calcaires sains et compactés
  - combler les éventuels petits vides, diaclases par des matériaux sains et compactés
  - fonder les constructions de manière homogène, de préférence dans le calcaire compact et/ou au minimum à une cote hors gel
  - ceinturer les parties enterrées par un système drainant
  - limiter l'imperméabilisation des sols environnants
  - en cas d'anomalie structurelle importante du sol, prendre l'attache d'un bureau d'études spécialisé.
- Entretien des bâtiments existants : autorisé.
- Pompage, relèvement STEP : Admis pour certains projets impossibles à construire hors zone d'aléa ou d'aléa plus faible. Dans ce cas, une étude géotechnique incluant le volet hydrogéologique est à produire. On signalera dans ce cas l'importance de la surveillance régulière d'éventuelles fuites d'eau.
- Aménagements avec concentration d'une grande quantité d'eau : Autorisé sous réserve de production d'une étude géotechnique intégrant les conséquences d'une fuite et les modalités de vidange
- Terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées : dispositions identiques à celles imposées aux constructions neuves
- Végétalisation : autorisé.
- Aménagements avec concentration d'une grande quantité d'eau, piscine : En règle générale à proscrire. Admis en cas de réalisation d'une étude géotechnique intégrant les conséquences d'une fuite et les modalités de vidange. Une procédure doit conduire à ce que les produits désinfectant soient moins actifs (pas de traitement durant un certain temps avant la vidange). En cas de rejet dans les canalisations, une autorisation du gestionnaire de réseau et/ou de la station d'épuration est à recueillir.
- Fosse à lisier, stations de traitements de déchets : Autorisée, sous réserve de porter une attention particulière à l'étanchéité.
- Infiltration : non autorisée si une solution alternative existe (admis si accord d'une étude géotechnique avec volet hydrogéologique – étude à produire).
- Projet d'infrastructure (route, chemin de fer) : admis si impossibilité de l'aménager hors du secteur. Une étude géotechnique et hydrogéologique est à produire (rejet des eaux ...).

### III Les zones soumises à l'aléa glissement de terrain

Les zones de susceptibilité aux glissements de terrains sont localisables à partir des indices suivants : zones d'éboulis, zones de glissement ancien, zones de soluflexion<sup>1</sup>, croisement de la géologie du sol et des pentes. Les zones d'aléas présentent des niveaux différents, par ordre du plus fort au plus faible :

- Zones de glissement avéré ;
- Aléa très fort : pente supérieure à 21° ;
- Aléa fort : pente comprise entre 14° et 21° ;
- Aléa moyen : pente comprise entre 8° et 14° ;
- Aléa faible : pente inférieure à 8°.

#### **Points d'attention :**

- Les zones de clivage à l'interface entre deux couches, sont un facteur d'instabilité.
- Un terrain, avec une faible pente, actuellement stable peut devenir instable si on a un changement de pente (terrassement, décaissement).
- Définition d'un terrassement dit « important » :
  - La limite est placée à 2 m de hauteur de terrassement car, en cas de glissement de terrain, cette hauteur ne présente pas de danger pour les vies humaines.
  - La limite est placée à 5 m<sup>2</sup> de surface : il s'agit d'une valeur empirique, apportée par le CEREMA, de volume déstabilisant.
- Adapter la construction à la pente :
  - Ne pas créer de pente plus forte que la pente naturelle ;
  - Éviter les talus de hauteur importante (supérieur à 2 mètres) ;
  - Privilégier les constructions en redans et les sous-sols partiels ;
  - Éviter les surcharges de type remblais en tête ou en pied de talus ;
  - Si un déblaiement est nécessaire, ne pas laisser la fouille ouverte longtemps inutilement, réaliser une étude géotechnique de stabilité à court terme (phase travaux) et à long terme (phase finale) ;
  - Remblayer les fouilles avec des matériaux drainant propres immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage ;
  - Considérer la stabilité de l'ensemble du versant, par exemple lorsqu'il y a un autre talus en haut de celui impacté (versant avec des risbermes) ;
  - Ancrer les fondations dans le sol en respectant les cotes hors gel et hors influence du retrait gonflement des argiles.

<sup>1</sup> La soluflexion est la descente, sur un versant, de matériaux boueux ramollis par l'augmentation de leur teneur en liquide.



## 1 Principes applicables à l'ensemble du chapitre

### Une étude géotechnique portant sur un aléa glissement de terrain comprendra à minima :

- La géométrie des masses en mouvements ou susceptibles de l'être, en précisant la répartition des différentes couches géologiques,
- La vitesse des mouvements actuels en procédant à des levés topographiques et/ou une instrumentation inclinométrique (cas des glissements actifs),
- Les caractéristiques géotechniques des sols en identifiant les paramètres mécaniques des sols (angle de frottement, cohésion),
- La présence de l'eau (localisation, circulation, répartition des pressions interstitielles aux différentes saisons),
- L'évaluation de la stabilité du site,
- Les dispositifs possibles de confortement du terrain en prenant en compte les données du projet et l'évaluation de leurs coûts,
- La prise en compte des contraintes dans le dimensionnement des structures de l'ouvrage,
- La proposition et le dimensionnement du type de fondation à mettre en place et des dispositifs constructifs permettant de pallier à l'aléa.

La réalisation des éléments de mission donnés par la norme NF P 94 500, en respectant leurs enchaînements, devraient permettre de cibler les projets risqués vis-à-vis des aléas géotechniques et pour les projets réalisables de bien prendre en compte la particularité des sols et d'éviter ainsi les risques de sinistres.

Quel que soit le niveau d'aléa, les projets doivent tenir compte des points de vigilance suivants :

- Exécution de terrassements importants (> 2 m de profondeur) :
  - Une étude géotechnique est à produire ;
  - Le projet ne doit pas créer de surpoids en tête de remblai ;
  - Des études sont nécessaires pour des travaux en tête et en pied de talus ;
  - Règles de sécurité à respecter (mise en place d'un blindage par exemple).
- Évacuation des eaux pluviales et usées :
  - Prêter une attention particulière au traitement de l'évacuation des eaux pluviales (ne pas faire varier rapidement la teneur en eau des sols, facteur influençant la stabilité) ;
  - Les conduites doivent être étanches et bien entretenues (vérification et entretien à prévoir) ;
  - Réaliser les travaux à la période de l'année la plus adaptée météorologiquement si cela est possible (temps sec conseillé) ;
  - Prêter une attention particulière à la présence de sources en particulier en tête de talus ;
  - Bien drainer le terrain, aussi bien en bas de talus qu'en haut de celui-ci et penser à mettre en place des drainages provisoires si nécessaire pendant la phase chantier ;
  - Bien dimensionner et positionner l'exutoire de ces drains et leurs entretiens (fréquence, durée de vie des matériaux, possibilité d'accès...) ;
  - Vérifier l'impact de ces déplacements d'eau sur les terrains avoisinants ;
  - L'infiltration des eaux usées et pluviales n'est tolérée qu'en l'absence d'une possibilité de raccordement sur un réseau et, si cette infiltration ne se traduit pas par une augmentation des risques pour le site ou son environnement (à prouver par l'étude géotechnique avec un volet hydrogéologique).

- Défrichement :
  - Le défrichement massif est interdit.
  - L'entretien de la végétation est à faire de façon raisonnée.
- Écoulement de surface et infiltrations directes :
  - Les infiltrations directes sont tolérées en l'absence de possibilité de raccordement. Dans ce cas, une étude hydrogéotechnique est à produire. Le projet ne doit pas augmenter les risques sur le terrain ou les terrains avoisinants.
  - Les écoulements de surface doivent être conservés au maximum.

## **2 Principes supplémentaires en fonction des zones**

### **1. Zones de glissement avéré**

Les zones de glissement avéré doivent être protégées de toute :

- ouverture à l'urbanisation
- nouvelle construction, y compris pour les très petits projets
- extension de bâtiment
- station de pompage ou de relèvement STEP (risques de départ d'eau)
- piscine (risques de départ d'eau)
- aménagements avec concentration d'une grande quantité d'eau : non (risques de départ d'eau)
- terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées
- végétalisation (à l'exception des végétaux couvrants favorables au maintien des sols). Point de vigilance : le projet ne doit pas être de nature à faire varier l'hygrométrie des sols et/ou la phase de travaux ne doit pas demander de créer des fosses (facteur déstabilisant).
- infiltration : si une solution alternative existe (dans le cas contraire, étude géotechnique avec volet hydrologique à produire)
- projet d'infrastructure (route, chemin de fer) : admis si impossibilité de l'aménager hors du secteur, avec étude géotechnique et hydrogéologique (rejet des eaux...).

Les reconstructions de bâtiments sont admises sous conditions :

- la destruction n'est pas due à l'aléa ;
- l'absence de sous-sol enterré ;
- le projet ne doit pas augmenter la vulnérabilité ou les enjeux ;

L'entretien des bâtiments existants est autorisé.

•

### **2. Zone d'aléa très fort**

Les zones d'aléa très fort doivent être protégées de tout(e) :

- ouverture à l'urbanisation,
- nouvelle construction, y compris pour les très petits projets,
- station de pompage ou de relèvement STEP (risque de départ d'eau),
- piscine (risque de départ d'eau),
- aménagement avec concentration d'une grande quantité d'eau (risque de départ d'eau),

- terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées,
- végétalisation (à l'exception des végétaux couvrants). Point de vigilance : le projet ne doit pas être de nature à faire varier l'hygrométrie des sols et/ou la phase de travaux ne doit pas demander de créer des fosses (facteur déstabilisant).
- infiltration : si une solution alternative existe (dans le cas contraire, étude géotechnique avec volet hydrologique à produire)
- projet d'infrastructure (route, chemin de fer) : admis si impossibilité de l'aménager hors du secteur, avec étude géotechnique et hydrogéologique (rejet des eaux...).

Les reconstructions de bâtiments sont admises sous conditions :

- la destruction n'est pas due à l'aléa ;
- le projet ne doit pas augmenter la vulnérabilité et les enjeux ;
- le bâtiment doit présenter une faible vulnérabilité (pas faible terrassement : > 2 m de profondeur) ;
- une étude géotechnique intégrant la gestion des eaux est recommandée.

L'extension de bâtiments est admise sous conditions :

- l'extension est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par bâtiment ;
- production d'une étude géotechnique intégrant la gestion des eaux ;
- le bâtiment doit présenter une faible vulnérabilité (pas de sous-sol enterré et faible terrassement) ;
- point d'attention : les mesures de prise en compte du risque incluent un surcoût important.

L'entretien des bâtiments existants est autorisé.

### **3. Zone d'aléa fort**

Les zones d'aléa fort doivent être protégées de tout(e) :

- station de pompage ou de relèvement STEP (risque de départ d'eau),
- piscine (risque de départ d'eau),
- aménagement avec concentration d'une grande quantité d'eau (risques de départ d'eau) ;
- terrain de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées.
- végétalisation, en particulier si le projet est de nature à faire varier l'hygrométrie des sols ou si la phase des travaux demande de créer des fosses (à l'exception des végétaux couvrants favorables au maintien des sols).

L'ouverture importante à l'urbanisation (exemple : création de lotissement) en zone d'aléa fort est en principe à proscrire. Dans le cadre d'un PLU, le principe inconstructibilité pourrait être levé à l'appui d'une étude géotechnique (cf. Titre 1- Principes applicables à l'ensemble du chapitre 3)

Les nouvelles constructions sont autorisées, sauf si elles sont possibles hors zone d'aléa ou en zone d'aléa plus faible, :

- sous conditions que le projet soit précédé d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique concluant favorablement à la réalisation du projet
- sous conditions que la construction soit de faible vulnérabilité (absence de sous-sol, peu de terrassement) et après production d'une étude géotechnique. Les aménagements pouvant entraîner des concentrations d'eau ne sont pas recommandés.

- Les constructions pour services publics (pylônes, postes de transformation électrique...) sont admis avec production d'une étude et sans occupation permanente.
- À défaut d'étude, seuls les très petits projets sans terrassement sont admis (surface < 10 m²).

Les reconstructions de bâtiments sont admises sous conditions :

- La destruction n'est pas due à l'aléa ;
- Le projet présente une faible vulnérabilité (absence de sous-sol enterré, peu de terrassement) ;
- Le projet doit permettre de réduire la vulnérabilité vis-à-vis de l'aléa ;
- Une étude géotechnique intégrant la gestion des eaux est recommandée.

L'extension de bâtiments est admise si et seulement si le projet est de faible vulnérabilité (absence de sous-sol enterré et peu de terrassement). Une étude géotechnique reste vivement recommandée.

- Si le pétitionnaire fournit une étude géotechnique, il n'y a pas de limitation en surface constructible ;
- En l'absence d'étude, l'extension est limitée à 20 m² d'emprise au sol **ET** le terrassement doit être inférieur à 2 m de hauteur **ET** la gestion des eaux est à étudier **ET** le projet doit respecter les bonnes pratiques du présent guide.

L'entretien des bâtiments existants est autorisé.

Les infiltrations : si possible, préférer une solution alternative. Dans le cas contraire, étude géotechnique avec volet hydrogéologique à produire.

Les projets d'infrastructure (route, chemin de fer) sont admis si impossibilité de l'aménager hors du secteur, avec étude géotechnique et hydrogéologique (rejet des eaux ...).

#### 4. Zone d'aléa moyen

Dans ces zones, les recommandations sont les suivantes :

- Ouverture à l'urbanisation : Les zones d'aléa moyens peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve des études géologiques, géotechniques et hydrogéologiques soient réalisées et concluent favorablement à la réalisation du projet.
- Nouvelle construction et extension de bâtiments, sont autorisés sous conditions :
  - Tous les projets si une étude géotechnique démontrant leur faisabilité est réalisée.
  - Les projets de faible vulnérabilité (absence de sous-sol enterré) avec une hauteur de terrassement inférieure à 2 m. La gestion des eaux est à étudier. Le projet doit respecter les bonnes pratiques du présent document. Une étude géotechnique reste vivement conseillée.
  - Les très petits projets (surface inférieure à 10 m²) sans terrassement et non habitables sont admis sans étude.
- Reconstruction de bâtiment : La reconstruction est autorisée si la destruction n'est pas due à l'aléa. Une étude géotechnique est vivement recommandée. À défaut : respecter les préconisations générales (voir page 12) + rechercher à diminuer la vulnérabilité (peu de terrassement et absence de sous-sol enterré). Il est nécessaire d'étudier la gestion des eaux.
- Les constructions pour services publics (pylônes, postes de transformation électrique...) sont admis avec production d'une étude et sans occupation permanente ;
- L'entretien des bâtiments existants est autorisé ;

- Station de pompage ou de relèvement STEP : les projets ne sont admis qu'en l'absence d'alternative d'implantation hors zone d'aléa ou en aléa plus faible. Une étude géotechnique est à produire.
- Les aménagements avec concentration d'une grande quantité d'eau sont à proscrire, sauf en cas de réalisation d'une étude géotechnique et d'examen des conséquences d'une fuite. Point de vigilance : la vidange doit être réalisée hors de la pente pour ne pas déstabiliser les sols.
- Piscine : Les piscines sont en principe à proscrire, sauf en cas de réalisation d'une étude géotechnique et d'examen des conséquences d'une fuite. Point de vigilance : la vidange doit être réalisée hors de la pente pour ne pas déstabiliser les sols. Une procédure doit conduire à ce que les produits désinfectant soient moins actifs (pas de traitement durant un certain temps avant la vidange) . En cas de rejet dans les canalisations, une autorisation du gestionnaire de réseau et/ou de la station d'épuration est à recueillir.
- Terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées :
  - Les nouveaux projets sont en règle générale à proscrire.
  - Pour les campings existants, les nouveaux locaux sont soumis aux recommandations des nouvelles constructions.
- Végétalisation : Non admise si le projet est de nature à faire varier l'hygrométrie des sols (à l'exception des végétaux couvrants favorables au maintien des sols).
- Les projets d'infrastructure (route, chemin de fer) sont admis si impossibilité de l'aménager hors du secteur, avec étude géotechnique et hydrogéologique (rejet des eaux ...).

## 5. Zone d'aléa faible

Pour tous les projets une étude géotechnique est recommandée ou, à défaut, on insistera sur le respect des bonnes pratiques (voir page 12).

## IV Les zones soumises à l'aléa éboulement et chutes de blocs

Les zones de susceptibilité à l'aléa éboulement et chutes de blocs sont localisables à partir des indices suivants : zones d'éboulements avérés, secteurs de falaises.

### 1 Principes applicables à l'ensemble du chapitre

Quel que soit le niveau d'aléa, les projets doivent tenir compte des points de vigilance suivants :

- la gestion des eaux usées et de ruissellement des nouveaux projets, en particulier en milieu karstique (l'apport d'eau en amont de la falaise favorise son érosion),
- la gestion de la végétation, en prévoyant un débroussaillage régulier de la falaise afin de ne pas amplifier la déstabilisation des blocs par les racines et en végétalisant le pied de talus si cela est possible afin de retenir les petits blocs. Ne pas faire de plantations nécessitant des interventions humaines fréquentes en pied de talus.

#### ***Une étude de faisabilité face à l'aléa éboulement ou chute de blocs comprendra à minima :***

- *Un diagnostic de la falaise relevant les indices d'instabilité, les crevasses, la stratification, les fracturations, leurs orientations ainsi que leurs densités,*
- *Les données caractéristiques de l'environnement : topographie, présence d'eau éventuelle, pente, présence de zone d'éboulis ou de pierriers ;*
- *Une étude trajectographique selon l'importance des volumes susceptibles de s'ébouler et de la pente de la zone en pied de falaise ;*
- *Des préconisations en matière de dispositifs adaptés à la réduction de la vulnérabilité :*
  - *Adapter l'affectation des espaces intérieurs du logement en limitant les pièces à vivre côté façade exposée,*
  - *Adapter l'utilisation de l'espace extérieur du logement (terrasse contre la paroi extérieure à l'abri des chutes de pierres ou de blocs),*
  - *Éviter les ouvertures du côté de face exposée,*
  - *Gérer la végétation et prévoir un entretien régulier.*
- *La proposition et le dimensionnement du projet par lui-même et des ouvrages de protection à mettre en œuvre pour limiter la vulnérabilité du projet à un événement.*

### 2 Zone d'aléa avéré ou à risque fort selon atlas départemental

Dans ces zones d'aléas forts, les recommandations sont les suivantes :

- tout nouveau projet est proscrit.
- ouverture importante à l'urbanisation (ex : lotissement, zone AU PLU) : à proscrire dans les secteurs touchés par ce phénomène.
- Nouvelle construction : non admise.
- Reconstruction de bâtiment : admise, avec recommandation de réaliser une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluante est réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires (si la destruction n'est pas due à ce phénomène). Le projet ne doit pas augmenter la vulnérabilité et les enjeux.

- Extension de bâtiment // annexes : La sensibilité du projet dépend nécessairement de l'exposition de l'extension à la falaise génératrice des blocs.
  - Cas des façades non exposées à la falaise sans surélévation: les extensions limitées à 20 m² sont réalisables sans augmentation de la vulnérabilité (pas de logement supplémentaire par exemple) ;
  - Cas des façades exposées à la falaise extension interdite – annexes sans présence humaine, limitée à 20 m² peuvent être admises.
- Station de pompage ou de relèvement STEP : Les projets ne sont admis qu'en l'absence d'alternative d'implantation hors zone d'aléa et doivent faire la démonstration de l'intérêt général. Une étude de faisabilité du projet est à produire. Note : La zone d'accès au projet doit également être protégée de l'aléa.
- Terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées :
  - interdit
- Végétalisation :
  - En pied de talus, il ne faut pas faire de plantation nécessitant des interventions humaines fréquentes.
  - En revanche, la végétalisation de pied de talus est encouragée pour retenir les blocs d'une zone d'éboulement.
- Piscine : interdit.
- L'entretien des bâtiments existants est autorisé.

### 3/Zone d'aléa moyen selon atlas départemental

- tout nouveau projet est proscrit.
- ouverture importante à l'urbanisation (ex : lotissement, zone AU PLU) : à proscrire dans les secteurs touchés par ce phénomène.
- Nouvelle construction : non admise.
- Reconstruction de bâtiment : admise, avec recommandation de réaliser une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluante est réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires (si la destruction n'est pas due à ce phénomène). Le projet ne doit pas augmenter la vulnérabilité et les enjeux.
- Extension de bâtiment // annexes : La sensibilité du projet dépend nécessairement de l'exposition de l'extension à la falaise génératrice des blocs.
  - Cas des façades non exposées à la falaise : extension sans surélévation et sans augmentation de la vulnérabilité (pas de logement supplémentaire par exemple) sont réalisables sans limite de surface ;
  - Cas des façades exposées pas de limite de surface pour une extension sous réserve d'une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluante est réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires
  - annexes sans présence humaine peuvent être admises.
- Station de pompage ou de relèvement STEP : Les projets ne sont admis qu'en l'absence d'alternative d'implantation hors zone d'aléa et doivent faire la démonstration de l'intérêt général. Une étude de faisabilité du projet est à produire. Note : La zone d'accès au projet doit également être protégée de l'aléa.
- Terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées :
  - interdit



- Végétalisation :
  - En pied de talus, il ne faut pas faire de plantation nécessitant des interventions humaines fréquentes.
  - En revanche, la végétalisation de pied de talus est encouragée pour retenir les blocs d'une zone d'éboulement.
- Piscine :
  - peuvent être admises coté falaise admis sous réserve d'une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluante est réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires,
  - admises côté opposé à la falaise.

#### ***4/Zone d'aléa faible selon atlas départemental***

- ouverture importante à l'urbanisation (ex : lotissement, zone AU PLU) : admis sous réserve d'une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluante est réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires
- Nouvelle construction : admis sous réserve d'une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluante est réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires
- Reconstruction de bâtiment : admise, (si la destruction n'est pas due à ce phénomène). Le projet ne doit pas augmenter la vulnérabilité et les enjeux.
- Extension de bâtiment // annexes : admis l'étude reste recommandée, et favorise les aménagements côté opposé à la falaise.
- L'entretien des bâtiments existants est autorisé
- Terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées : admis sous réserve d'une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluante est réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires
- piscine : autorisé l'étude de faisabilité reste recommandée.

## **V Annexes**

Annexe 1 : Tableaux de synthèse des recommandations

Le code couleur ci-dessous est une aide à la lecture du tableau :

Interdit

Admis sous réserve ...

Autorisé

Zones soumises aux phénomènes d’affaissement et d’effondrement								
Atlas départemental à consulter sur le site Internet du département du Doubs à la rubrique Politiques Publiques / Sécurité et protection de la population / Risques majeurs /Cartographie https://www.doubs.gouv.fr/								
Aléa affaissement / effondrement	Ouverture à l’urbanisation (1)	Nouvelles constructions	Reconstruction de bâtiment	Extension bâtiment // annexes	Entretien des bâtiments existants	Terrains camping caravaning et accueils gens du voyage avec installations associées	Piscine, projet avec Concentration d’eau	Fosse à lisier, stations de traitements de déchets, lixiviat
Indices avérés (ensemble de l’emprise délimitée lors de l’étude)	Interdit	Interdit	pas concerné – puisque indice avéré	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
Aléa Fort Forte densité d’indices avérés	Application d’un principe d’inconstructibilité Toutefois des projets pourront être autorisés sous réserve que, préalablement à la définition du projet soit réalisée une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique (chapitre II-1 du guide) délimitant de manière précise les zones à risque (emprise d’indices) et fixant les conditions de réalisation des constructions neuves dans les zones les moins exposées → réalisation des projets conformément aux préconisations de l’étude précitée	Autorisé sous conditions : Le sinistre n’est pas dû à l’aléa. Pas augmentation des enjeux ou de la vulnérabilité.	Autorisé sous conditions : Le sinistre n’est pas dû à l’aléa. Pas augmentation des enjeux ou de la vulnérabilité.	Autorisé sous conditions : - petite extension contigue au bâtiment limitée à 1 seul niveau, sans création de logement supplémentaire ou d’augmentation de vulnérabilité ; - petits locaux ne dépassant pas 20 m² → <b>rappel des mesures de réduction de vulnérabilité (chapitre II-2)</b>  <b>Les projets ne répondant pas à ces critères doivent être considérés comme des nouvelles constructions</b>		Application d’un principe d’inconstructibilité Toutefois des projets pourront être autorisés sous réserve que, préalablement à la définition du projet soit réalisée une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique délimitant de manière précise les zones à risque (emprise d’indices) et fixant les conditions de réalisation des aménagements	Admis sous réserve de production d’une étude géotechnique intégrant les conséquences d’une fuite et les modalités de vidange	Autorisé sous réserve de porter une attention particulière à l’étanchéité
Aléa faible Moyenne densité d’indices avérés	Application d’un principe d’inconstructibilité Toutefois des projets pourront être autorisés sous réserve que, préalablement à la définition du projet soit réalisée une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique délimitant de manière précise les zones à risque (emprise d’indices) et fixant les conditions de réalisation des aménagements	Autorisé (uniquement en dehors de l’emprise d’un indice) Sous réserve que les projets mettent en œuvre les mesures de réduction de vulnérabilité en zone à risque d’affaissement/effondrement visées au chapitre II-3 du guide	Autorisé sous conditions que le sinistre n’est pas dû à l’aléa.	Même traitement que les nouvelles constructions		idem nouvelles constructions		

(1) : ouverture à l’urbanisation = pour les PLU approuvés après janvier 2023 toutes zones AU concernées par le phénomène – pour les PA dont l’emprise n’a pas fait l’objet d’une étude dans le cadre d’un PLU ou CC

**Une étude géotechnique portant sur un aléa affaissement et effondrement de terrain comprendra à minima :**

- Une étude historique poussée de la zone afin de mettre en évidence les différents aléas ayant déjà impacté le secteur ainsi que les dates et méthodes d’exploitation dans le cas des carrières souterraines ;
- Le positionnement des cavités potentielles ainsi que les directions et les sens de circulation des eaux souterraines entre le projet et les exutoires (bien au-delà de la zone d’emprise du futur aménagement) ;
- La prise en compte de l’impact de l’aménagement sur les constructions existantes se situant au-dessus des circulations souterraines (en sachant que les circulations souterraines seront potentiellement modifiées par le projet) ;
- L’examen de la structure géologique, hydrologique et géotechnique du sous-sol pour estimer les potentialités d’aménagement et rechercher les anomalies structurales éventuelles ainsi que les cavités potentielles. Le choix de la profondeur et du nombre de forages devront se faire en fonction du projet et de la géométrie attendue des cavités afin de gérer au mieux le risque d’effondrement ;
- La faisabilité géotechnique du projet y compris des aménagements de gestion des eaux (réseaux, bassins, ...).

La réalisation des éléments de mission donnés par la norme NF P 94 500, en respectant leurs enchaînements, devraient permettre de cibler les projets risqués vis-à-vis des aléas géotechniques et pour les projets réalisables de prendre en compte, dans la conception et la vie de l’ouvrage, la particularité des sols et d’éviter ainsi les sinistres.

**L’étude doit prouver que le projet n’a pas d’impact préjudiciable sur les personnes, les biens (existants ou projetés) et les milieux (terrains, eaux) et que les milieux n’impacteront en aucune façon le projet.**

**Mesures de réduction de vulnérabilité :**  
p.m. chapitre II-2 (extrait) :

- Mesures de réduction de la vulnérabilité :
  - limiter les descentes de charges (éviter les constructions à plusieurs niveaux) afin de réduire les risques de tassements différentiels
  - purger les éventuelles poches d’argiles ou remblais anciens et substituer par des matériaux calcaires sains et compactés
  - combler les éventuels petits vides, diaclases par des matériaux sains et compactés
  - fonder les constructions de manière homogène, de préférence dans le calcaire compact et/ou au minimum à une cote hors gel
  - ceinturer les parties enterrées par un système drainant
  - limiter l’imperméabilisation des sols environnants
  - en cas d’anomalie structurelle importante du sol, prendre l’attache d’un bureau d’études spécialisé

Zones soumises aux phénomènes de glissement de terrains								
Atlas départemental à consulter sur le site Internet du département du Doubs à la rubrique Politiques Publiques / Sécurité et protection de la population / Risques majeurs /Cartographie <a href="https://www.doubs.gouv.fr/">https://www.doubs.gouv.fr/</a>								
Aléa glissement	Ouverture à l'urbanisation (1)	Nouvelles constructions	Reconstruction de bâtiment	Extension bâtiment // Annexe	Entretien des bâtiments existants	Terrains camping caravaning et accueils gens du voyage avec installations associées	Piscine, projet avec concentra-tion d'eau	Fosse à lisier, stations de traitements de déchets, lixiviat
Zone de glissement avéré	Interdit	Interdit	Autorisé sous conditions : Le sinistre n'est pas dû à l'aléa. Pas augmentation des enjeux ou de la vulnérabilité.	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
Zone aléa très fort (pente supérieure à 21°)	Interdit	Interdit y compris pour les très petits projets	Autorisé sous conditions : Le sinistre n'est pas dû à l'aléa. Pas augmentation des enjeux ou de la vulnérabilité.	Interdit sauf si production d'une étude. Extension limitée à 20 m² d'emprise au sol cumulés par bâtiment.Gestion des eaux à étudier.Attention, les mesures de prise en compte du risque incluent un surcoût important.		Interdit	Interdit	Interdit
Aléa fort	Interdit sauf si production d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique (avec conclusion favorable) lors de l'ouverture à l'urbanisation dans un PLU ou au moment de la demande de Permis d'aménager (si PLU déjà approuvé)	Interdit sauf : si production d'une étude géotechnique, pour une construction de faible vulnérabilité (absence de sous-sol et peu de terrassements) et dont les aménagements n'entraînent pas de concentration d'eau.  Les constructions pour services publics (pylônes, postes de transformation électrique...) admis avec production d'une étude et sans occupation permanente.  A défaut d'étude géotechnique, seuls les très petits projets sont admis (surface < 10 m²) sans terrassement.	Autorisé sous conditions que le sinistre n'est pas dû à l'aléa.	Autorisé sous conditions : Oui sans augmentation de la vulnérabilité. L'étude géotechnique reste vivement recommandée. Si étude → pas de limitation en surface constructible. En l'absence d'étude → Extension limitée à 20m² d'emprise au sol + Terrassement < 2m +Gestion des eaux à étudier + Respect des bonnes pratiques		Interdit	Interdit	Interdit sauf en cas de réalisation d'une étude géotechnique et d'examen des conséquences d'une fuite. Point de vigilance : attention paticulère pour l'étanchéité
Aléa moyen	Interdit sauf si production d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique avec conclusion favorable à l'aménagement.  En l'absence d'étude les terrassement doivent être inférieurs à 2 m et respecter les points d'attention indiqués au chapitre III du guide départemental	Interdi sauf si producion d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique avec conclusion favorable à l'aménagement.  En l'absence d'étude les terrassement doivent être inférieurs à 2 m et respecter les bonnes pratiques indiquées au chapitre III du guide départemental	Autorisé sous conditions que le sinistre n'est pas dû à l'aléa.	Autorisé sous conditions :Oui si réalisation d'une étude géotechnique Ou si projet de faible vulnérabilité cf. nouvelles constructions		Interdit sauf si production d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique avec conclusion favorable à l'aménagement.  En l'absence d'étude les terrassements doivent être inférieurs à 2 m et respecter les points d'attention indiqués au chapitre III du guide départemental	Interdit sauf en cas de réalisation d'une étude géotechnique et d'examen des conséquences d'une fuite. Point de vigilance : la vidange doit être réalisée hors de la pente pour ne pas déstabiliser les sols.	
Aléa faible	Pour tous les projets une étude est recommandée ou à défaut respect des bonnes pratiques (chapitre III du guide départemental)							

(1) : ouverture à l'urbanisation = pour les PLU approuvés après janvier 2023 toutes zones AU concernées par le phénomène – pour les PA dont l'emprise n'a pas fait l'objet d'une étude dans le cadre d'un PLU ou CC

Attendus de l'étude géologique (extrait chapitre III)

**Une étude géotechnique portant sur un aléa glissement de terrain comprendra à minima :**

- La géométrie des masses en mouvements ou susceptibles de l'être, en précisant la répartition des différentes couches géologiques,
- La vitesse des mouvements actuels en procédant à des levés topographiques et/ou une instrumentation inclinométrique (cas des glissements actifs),
- Les caractéristiques géotechniques des sols en identifiant les paramètres mécaniques des sols (angle de frottement, cohésion),
- La présence de l'eau (localisation, circulation, répartition des pressions interstitielles aux différentes saisons),
- L'évaluation de la stabilité du site,
- Les dispositifs possibles de confortement du terrain en prenant en compte les données du projet et l'évaluation de leurs coûts,
- La prise en compte des contraintes dans le dimensionnement des structures de l'ouvrage,
- La proposition et le dimensionnement du type de fondation à mettre en place et des dispositifs constructifs permettant de pallier à l'aléa.

La réalisation des éléments de mission donnés par la norme NF P 94 500, en respectant leurs enchaînements, devraient permettre de cibler les projets risqués vis-à-vis des aléas géotechniques et pour les projets réalisables de bien prendre en compte la particularité des sols et d'éviter ainsi les risques de sinistres.

Rappel « bonnes pratiques » - Extrait Chapitre III du guide départemental

**Points d'attention :**

- Les zones de clivage à l'interface entre deux couches, sont un facteur d'instabilité.
- Un terrain, avec une faible pente, actuellement stable peut devenir instable si on a un changement de pente (terrassement, décaissement).
- Définition d'un terrassement dit « important » :
  - La limite est placée à 2 m de hauteur de terrassement car, en cas de glissement de terrain, cette hauteur ne présente pas de danger pour les vies humaines.
  - La limite est placée à 5 m² de surface : il s'agit d'une valeur empirique, apportée par le CEREMA, de volume déstabilisant.
- Adapter la construction à la pente :
  - Ne pas créer de pente plus forte que la pente naturelle ;
  - Éviter les talus de hauteur importante (supérieur à 2 mètres) ;
  - Privilégier les constructions en redans et les sous-sols partiels ;
  - Éviter les surcharges de type remblais en tête ou en pied de talus ;
  - Si un déblaiement est nécessaire, ne pas laisser la fouille ouverte longtemps inutilement, réaliser une étude géotechnique de stabilité à court terme (phase travaux) et à long terme (phase finale) ;
  - Remblayer les fouilles avec des matériaux drainant propres immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage ;
  - Considérer la stabilité de l'ensemble du versant, par exemple lorsqu'il y a un autre talus en haut de celui impacté (versant avec des risbermes) ;
  - Ancrer les fondations dans le sol en respectant les cotes hors gel et hors influence du retrait gonflement des argiles.

Zones soumises à l'aléa chutes de blocs								
Atlas départemental à consulter sur le site Internet du département du Doubs à la rubrique Politiques Publiques / Sécurité et protection de la population / Risques majeurs /Cartographie <a href="https://www.doubs.gouv.fr/">https://www.doubs.gouv.fr/</a>								
Aléa affaissement / effondrement	Ouverture à l'urbanisation	Nouvelles constructions	Reconstruction de bâtiment	Extension bâtiment // Annexes	Entretien des bâtiments existants	Terrains camping caravaning et accueils gens du voyage avec installations associées	Piscine, projet avec concentra-tion d'eau	Fosse à lisier, stations de traitements de déchets, lixiviat
Fort	Interdit	Interdit	Admis sauf si l'aléa est à l'origine du sinistre : - Reconstruction à l'identique sans augmentation de la vulnérabilité. - L'étude de faisabilité est fortement recommandée.	Admis : - Extension limitée à 20 m² coté opposé à la falaise. - Annexe sans présence humaine < à 20 m²	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
Moyen	Interdit	Interdit	Admis sauf si l'aléa est à l'origine du sinistre : - Reconstruction à l'identique sans augmentation de la vulnérabilité. - L'étude de faisabilité est fortement recommandée.	Admis : - Extension sans limite de surface si étude. - Abri sans présence humaine. - Extension sans surélévation, sans limite de surface, et sans étude, côté opposé à la falaise.(2)	Autorisé	Interdit	Admis : (2) - Côté falaise, si étude. - Côté opposé à la falaise	Admis : (2) - Côté falaise, si étude. - Côté opposé à la falaise
Faible	Admis sous réserve de la réalisation d'une étude faisabilité	Admis sous réserve de la réalisation d'une étude faisabilité	Autorisé Sauf si l'aléa est à l'origine du sinistre	Admis - étude recommandée et favoriser les extensions/annexe côté opposé à la falaise (2)	Autorisé	Admis - sous réserve d'une étude	Autorisé	Autorisé

(1) : ouverture à l'urbanisation = pour les PLU approuvés après janvier 2023 toutes zones AU concernées par le phénomène – pour les PA dont l'emprise n'a pas fait l'objet d'une étude dans le cadre d'un PLU ou CC

Extrait du guide départemental :  
Chapitre 1 de IV Les zones soumises à l'aléa éboulement et chutes de blocs

- Une étude de faisabilité face à l'aléa éboulement ou chute de blocs comprendra à minima :**
- Un diagnostic de la falaise relevant les indices d'instabilité, les crevasses, la stratification, les fracturations, leurs orientations ainsi que leurs densités,
  - Les données caractéristiques de l'environnement : topographie, présence d'eau éventuelle, pente, présence de zone d'éboulis ou de pierriers ;
  - Une étude trajectographique selon l'importance des volumes susceptibles de s'ébouler et de la pente de la zone en pied de falaise ;
  - Des préconisations en matière de dispositifs adaptés à la réduction de la vulnérabilité :
    - Adapter l'affectation des espaces intérieurs du logement en limitant les pièces à vivre côté façade exposée,
    - Adapter l'utilisation de l'espace extérieur du logement (terrasse contre la paroi extérieure à l'abri des chutes de pierres ou de blocs),
    - Éviter les ouvertures du côté de face exposée,
    - Gérer la végétation et prévoir un entretien régulier.
  - La proposition et le dimensionnement du projet par lui-même et des ouvrages de protection à mettre en œuvre pour limiter la vulnérabilité du projet à un événement.

Points de vigilance pour tous secteurs :

- la gestion des eaux usées et de ruissellement des nouveaux projets, en particulier en milieu karstique (l'apport d'eau en amont de la falaise favorise son érosion),
- la gestion de la végétation, en prévoyant un débroussaillage régulier de la falaise afin de ne pas amplifier la déstabilisation des blocs par les racines et en végétalisant le pied de talus si cela est possible afin de retenir les petits blocs. Ne pas faire de plantations nécessitant des interventions humaines fréquentes en pied de talus.

(2) :

